



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2008

IX Legislatura

Núm. 83

VIVIENDA

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. PERE MACIAS ARAU

Sesión núm. 4

celebrada el jueves 25 de septiembre de 2008

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencias para informar de la problemática de la vivienda en España:

— De don Javier de Marcos. Economista. Experto en gestión de suelo. (Número de expediente 219/000004.)	2
— De don Gregorio Mayayo Chueca. Presidente de la Asociación Hipotecaria Española. (Número de expediente 219/000005.)	8
— De don Gerardo Roger. Arquitecto-Urbanista. (Número de expediente 219/000006.)	19

Se abre la sesión a las cuatro de la tarde.

COMPARECENCIAS PARA INFORMAR DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA:

— **DE DON JAVIER DE MARCOS. ECONOMISTA. EXPERTO EN GESTIÓN DE SUELO. (Número de expediente 219/000004.)**

El señor **PRESIDENTE:** Vamos a iniciar la sesión cuarta de la Comisión de Vivienda con un orden del día que, como saben las señoras y señores diputados, consiste en la celebración de comparecencias para informar de la problemática de la vivienda en España.

Quiero anunciar, en primer lugar, que la doctora Anna Cabré, que era la primera que tenía que comparecer, no puede hacerlo por motivos de salud. Me lo ha comunicado telefónicamente y desgraciadamente no va a poder venir. Creo que si se mejora, cosa que esperamos, podrá asistir a una próxima sesión, pero obviamente hoy no va a estar con nosotros. Por tanto, el primer punto ya estaría sustanciado. Quisiera agradecer, en nombre de todos los miembros de la Comisión, a los tres comparecientes que tenemos hoy citados, a don Javier de Marcos, economista y experto en gestión de suelo, a don Gregorio Mayayo Chueca, presidente de la Asociación Hipotecaria Española y a don Gerardo Roger, arquitecto-urbanista su diligencia, ya que a todos les avisamos con relativamente poco tiempo, y sus aportaciones que, sin duda, van a ser muy interesantes a los efectos de esta Comisión.

De acuerdo con la Mesa y portavoces las comparecencias se van a sustanciar de la siguiente manera: El compareciente tendrá un primer turno de intervención de veinte minutos, a continuación habrá un turno para los portavoces de cada grupo político que podrán formular las preguntas, observaciones y reflexiones que crean oportunas, por un tiempo de cinco minutos, aunque el Reglamento fija diez minutos. En la reunión de portavoces se acordó que hoy lo importante era oír a los comparecientes, por lo que este turno básicamente es para formular aclaraciones, preguntas, reflexiones en torno a las aportaciones y luego habrá un segundo turno por cada compareciente. Una estimación normal de tiempo sitúa alrededor de una hora cada una de las comparecencias. Por tanto, la Comisión puede terminar alrededor de las siete de la tarde.

Sin más preámbulos, tiene la palabra don Javier de Marcos, economista en gestión de suelos, a quien reitero nuestro agradecimiento por contar con su presencia.

Don JAVIER DE MARCOS: Muchas gracias por haberme invitado. Dado el escaso tiempo del que dispongo voy a intentar hacer una exposición, mejor dicho una reflexión, lo más breve posible ya que el debate puede ser más interesante. Yo ya he vivido tres crisis inmobiliarias, ninguna como esta, aunque también es verdad que, como está muy cerca, siempre decimos lo mismo. Las crisis inmobiliarias han sido casi todas muy

iguales excepto esta. El problema de esta es que no parte tanto de la crisis inmobiliaria, que estaba a punto de caer, sino de una crisis financiera. De la noche a la mañana, por una cosa exógena a nuestra economía, han desaparecido los créditos. Hoy los bancos no te dan créditos para la vivienda y, si los dan, son muy complicados. ¿Esto que hace? Pues que el sistema de promoción inmobiliaria, que funciona basado en el crédito, que ya estaba un poco tocado, termina de tocarse y no se vende una vivienda. Y, si no se vende una vivienda, el mercado se para y se queda en encefalograma plano. Sin embargo, curiosamente no se vende una vivienda, pero no de las de precios altos, que es lo que ha venido sucediendo en todas las crisis. Antes, cuando venía una crisis, las de precio alto se paraban de vender, pero la VPO se seguía vendiendo estupendamente. En plena crisis de 1988 la Comunidad de Madrid saca Madrid Sur que eran 6.000 viviendas y se venden todas al día siguiente. ¿Por qué? Porque había crédito y porque el precio era muy barato. Hoy, como no hay crédito, no hay precio barato y, además, hay una sensación de que esto va mal y va a ir peor, el mercado está plano hasta inclusive la VPO. Por ejemplo, las dos últimas adjudicaciones que ha habido en Madrid en el consorcio de Móstoles y en el de Alcalá de Henares, las que no se vendieron antes de enero no se están vendiendo o se están vendiendo con cuantagotas. Es decir, una promoción de VPO que desaparecía en una semana, porque era un precio muy barato, porque cuesta un tercio de lo que vale el mercado, pues ahora no se vende.

Ante esta situación nos tenemos que plantear cómo nos aprovechamos de la crisis y qué es lo que debería hacer la Administración, que en este caso es la única que puede hacer algo, puesto que los promotores con tal de subsistir ya tienen suficiente. Qué pueden hacer las administraciones para que cuando se levante la crisis dentro de 2, 3, 4 ó 5 años estemos en situación de que todos esos jóvenes, ya que todavía estamos en una edad de emancipación cercana a los 30 años, y todos esos nuevos matrimonios que necesitan una vivienda, la puedan tener. Hay que plantearse qué es lo más lento en el proceso inmobiliario, que suele tardar 7 u 8 años, en los cuales tres son construcción de la vivienda en sí, desde que contratas la obra y la haces que suelen ser dos años, haces los repastos, viene la gente y entregas y escrituras, y cinco años es producir el suelo, que suele ser hacer planeamiento, aprobar el planeamiento, urbanizar y ponerlo en marcha. Lo que puede hacer la Administración hoy en día es adelantarse produciendo suelo, pero no cualquier suelo. Lo único que me parece lógico que haga la Administración es producir suelo para VPO, porque, primero, el suelo está tasado, y todos sabemos lo que vale el suelo de VPO. Si está urbanizado vale el 15 por ciento del módulo y si no lo está, es el 15 por ciento del módulo menos los costes de urbanización que son costes bastante sencillos de calcular. Sabemos el precio en todo el país. En Madrid hay este precio, en Burgos este, en La Coruña este, etcétera. Por eso no es que la

Administración adquiera cualquier suelo, sino que tendrá que adquirir un suelo en el que se pueda hacer eso. ¿Cómo lo adquiere? Históricamente ha habido dos procedimientos, y no se me ocurre uno nuevo, para producir suelo de VPO. Uno ha sido, con más o menos complicaciones, los consorcios urbanísticos. Yo los llamo así porque en Madrid se les ha llamado así. Los consorcios urbanísticos consisten en que dos administraciones, que en este caso solían ser el ayuntamiento y la comunidad, porque eran las que tenían las competencias urbanísticas, se unen para ejecutar un suelo, es decir, obtener el suelo, urbanizarlo y venderlo, porque lo que no hace la Administración son pisos, excepto los pisos socialísimos. Eso lo hace bastante bien el mercado y de forma eficiente y, por lo tanto, la Administración no se tiene que meter ahí, pero sí en producir suelo, porque luego decimos que es el malo. Por cierto, y entre paréntesis, no estoy de acuerdo en que los precios de la vivienda suben porque sube el suelo. El suelo sube porque ha subido previamente el precio de la vivienda. Si quieren entramos luego en las disquisiciones sobre la gallina y el huevo. Insisto, un modelo son los consorcios urbanísticos, que en el fondo es que el planteamiento se ejecuta por expropiación directamente por la Administración. En Madrid ha habido mucha experiencia, en todos los municipios, en lo que se ha dado en llamar —y es importante— expropiación pactada. ¿Qué es lo que se hacía? Cuando se diseñaban operaciones, en las que más o menos entre un 20 ó un 30, según el sitio, los precios, etcétera, eran productos de vivienda libre y el resto era VPO, VPT o VPP, es decir vivienda pública, se hacía de forma que a los propietarios de suelos se les decía: tenéis 7 ó 70 hectáreas, las que queráis, y os las cambio por parcelas netas para hacer casas, pero parcelas netas que, uno, ya las podéis hipotecar; y, dos, ya las podéis vender trozo a trozo. De tener una expectativa, tenéis otra expectativa para vivienda libre. Dame el suelo, yo lo urbanizo y te pago con suelo urbanizado. Es el célebre pago en especie que tiene la Ley de expropiación forzosa y especialmente la de suelo. Por este procedimiento en la Comunidad de Madrid calculo que se han construido entre 100.000 y 150.000 viviendas de VPO. Los propietarios del suelo estaban contentos porque no tenían que desembolsar nada y no se tenían que hipotecar y al final tenían un producto. A un propietario de suelo lo malo es pagarle en euros. ¿Por qué? Porque se le van las expectativas. Ellos dicen: tengo casi un pozo de petróleo. Si le cambias un suelo desordenado por uno ordenado y urbanizado, siguen teniendo expectativas y el propietario está contento. No así si le das un precio y lo tasas, porque nunca te pones de acuerdo con él. Es un procedimiento que pueden usar las administraciones. Para estas 100.000 ó 150.000 viviendas, el 80 ó el 90 por ciento de los propietarios de suelo han llegado a acuerdos con la Administración. El 10 por ciento que no ha llegado, en muchos casos era por problemas de herencias de que no se sabía muy bien quiénes eran los propietarios, por cabezonerías o porque esta es la tierra de mi abuelita y no la quiero

vender. A la inmensa mayoría le ha gustado. Hace poco me decía un promotor inmobiliario: con lo bien que expropiábais vosotros. Porque les quitábamos los problemas. No a las grandes empresas pero sí al pequeño propietario de las ciudades de 20.000, 30.000 ó 50.000 habitantes, porque decían que no eran expertos. El otro modelo es la adquisición pública de suelo. En los años setenta y ochenta se hizo varias veces, pero igual que decía antes que la Administración tiene que producir suelo pero de precio cierto, precio de VPO y para vivienda social, la Administración puede hacer adquisiciones de suelo a precio cierto. Es decir, yo compro suelo de VPO. ¿Cómo? Que se puedan hacer viviendas ya, que haya plan parcial, es decir que se pueden dar una serie de cosas. Yo no compro cachos de suelo porque mañana me lo van a calificar. No, yo quiero un suelo calificado, que tenga VPO y que tenga un precio y que, por lo tanto, se le pueda poner un precio. Si aquí hay 3.000 viviendas de VPO y esto es Zarzaquemada de no sé qué, el 15 por ciento del módulo es este y este es el precio. Es verdad que nunca hay un plan parcial que sea VPO puro. Siempre hay algo de vivienda libre o comercial. Habría que estudiarlo, pero habría que decirle: la VPO la pago de VPO y la libre a dos veces, a una vez y media o a dos veces y media. Habrá que estudiarlo porque eso no es igual en cualquier sitio. No es igual en las grandes ciudades que en las pequeñas, pero se puede llegar a decir: en las mayores de no sé qué, tanto por la libre, siempre y cuando la libre no sea mayoritaria. La Administración no puede comprar suelos libres, pero sí suelos en los que se puede hacer VPO. Esto sería importante por dos razones. Este tipo de operaciones tardan dos o tres años en perfeccionarse, sobre todo si no están urbanizados. Suelo urbanizado no va a haber. Puede haber suelo con planeamiento aprobado, pero urbanizado no hay y sin planeamiento aprobado hay mucho. Este suelo tardará cinco años en ponerse en caja. O nos ponemos ya a hacerlo o, cuando la crisis haya levantado, nuestros pobres jóvenes ya no tendrán 30 años, tendrán 32 cuando puedan salir de su casa.

Sé que lo he expuesto de forma muy comprimida porque no me quiero extender mucho, pero estoy abierto a sus preguntas.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias por sus aportaciones.

Empezamos el turno de portavoces. Por el Grupo Mixto, no veo a nadie. Por el Grupo de Esquerra Republicana, tampoco. Por el Grupo Vasco (EAJ-PNV) tiene la palabra el señor Beloki.

El señor **BELOKI GUERRA**: La verdad es que no sé qué preguntarle. Explico por qué. Si le he entendido bien, hemos llegado a esta situación valiéndonos de mecanismos que usted propugna que se vuelvan a utilizar. No sé si esos mecanismos —los dos que ha expuesto usted de expropiación pactada o de adquisición pública de suelo— se han usado mal y entonces se trataría de

que ahora se usaran bien o, alternativamente, si la explicación de la crisis estuviera en algo que usted ha dicho —y tiene razón—: en una crisis financiera. Usted ha dicho también que estaba un poco en la linde, que cualquier día iba a explotar. Algo no iba bien del todo, pero al parecer, esta explosión no hubiera ocurrido sin no hubiera tenido lugar la crisis financiera. Mi pregunta es que igual la solución es así de simple: hacer las cosas de siempre, bien y a tiempo, con lo que el diagnóstico sería que no es que nos falten mecanismos, que no es necesario que inventemos nuevos mecanismos, sino que las administraciones funcionen y lo hagan bien. El diagnóstico sería que hemos llegado a esta situación porque hay una crisis financiera —esto es a modo de pregunta— y, también, por qué no hemos usado bien los mecanismos, y en este tema me gustaría detallar al máximo posible. ¿Qué no hemos usado bien? Porque también hemos escuchado muchas veces que debido a la crisis de financiación de los ayuntamientos, en parte se ha derivado y los ayuntamientos han dicho a ver si pilló de aquí un sistema de financiación que alternativamente no tengo. La corrupción ha estado y está ahí. No sé que más cosas, pero si le he entendido bien —por eso le decía que tenía mis dudas al tener que preguntarle a bote pronto— y si los mecanismos están ahí, ¿es que no se han usado bien? ¿cómo tendríamos que aplicarlos? Me gustaría saber en qué, en su caso, se han aplicado mal los mecanismos.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene ahora el turno don Pablo Matos, portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: En primer lugar, quiero dar la bienvenida a don Javier de Marcos a esta Comisión. Cuando nos saludamos al principio dijimos que este intercambio de ideas —sobre todo de las que ustedes, los invitados, exponen en la Comisión— son útiles, en este caso, a los miembros de la misma. No para debate parlamentario propio de esta Comisión sino para trasladar al Ministerio de Vivienda —que está elaborando un nuevo plan de vivienda— qué posibilidades tiene o qué es lo que nos han mostrado ustedes o nos han puesto sobre la mesa para que todos lo meditemos y podamos aportar algo conjuntamente a estos planes de vivienda. Usted ha hecho algunas reflexiones que yo comparto completamente. Creo que esto no es una crisis inmobiliaria sino financiera. Cuando uno analiza la oferta y la demanda de viviendas es verdad que hay una oferta muy grande y que podía tener la necesidad de ser corregida, pero también lo es que en estos momentos existe una demanda. Hay muchos ciudadanos —funcionarios o con un puesto de trabajo estable, hoy por hoy— que ven una vivienda adecuada a sus posibilidades económicas y a sus necesidades familiares, calculan los tipos de interés que tendrían que pagar en un préstamo hipotecario, el dinero que tienen y van a una entidad financiera y no obtienen el préstamo. Por lo tanto, hay demanda, hay oferta y lo que ocurre es que en estos

momentos estamos ante una crisis financiera que está arrastrando absolutamente a todos los sectores.

Comparto también su apreciación de que no es verdad que como el suelo sube, la vivienda sube. Soy de los partidarios de que este es el único de los pocos sectores en el cual el precio lo pone casi el comprador. El comprador se presenta ante un vendedor y le dice: lo máximo que puedo pagar es esto y siempre se compra la vivienda al límite de las posibilidades durante muchísimos años. Lo que sí es cierto es que en ese proceso —al fijar el precio— hay muchos sectores —los que son profesionales: arquitectos, inmobiliarios, promotores, constructores— que crean mucho trabajo, aportan muchísimo trabajo a esta sociedad y que el propietario del suelo —que es el menos productivo, el que menos trabajo crea— es el que se lleva una parte importante de ese incremento de los precios de la vivienda. Por lo tanto, creo que sí incide en el precio de la vivienda, pero con esa matización que le he hecho.

Usted es especialista en gestión de suelo y creo que deberíamos aprovecharlo. Creo que si a cualquier promotor, público o privado, se le oferta —como usted ha dicho— precio adecuado para construir vivienda protegida —y cuando me refiero a ella no aludo a la vivienda protegida en sí misma sino a la vivienda de precio tasado o precio limitado, precio concertado, a cualquier precio pactado con la Administración—, se le pone en el mercado un suelo adecuado a los precios de ese tipo de vivienda, el promotor público o privado construye todas las viviendas que es capaz de soportar el mercado. Me refiero a viviendas tasadas, concertadas en su precio. Soy de los convencidos de que hay en España suficiente suelo urbanizable calificado para vivienda protegida, no por la Ley de Suelo del año 2007, sino porque las leyes de suelo de todas las comunidades autónomas desde hace muchísimos años establecen la obligación de reservar en los planeamientos municipales suelo destinado a vivienda protegida. Pongo el caso de la Comunidad de Madrid que tiene un 50 por ciento de ese suelo; en Canarias, desde el año 1999, el 25 por ciento, se obliga en los planeamientos a tener suelo calificado para vivienda protegida, pero los ayuntamientos no han desarrollado ese porcentaje de suelo que tienen calificado para vivienda protegida y creo que es necesario que se desarrolle y que se facilite a los ayuntamientos el impulso para ese desarrollo.

Entre las cosas que le quiero preguntar si usted tiene alguna idea sobre ello está lo siguiente. En estos momentos existe una situación por la que están pasando muchas familias que compraron una vivienda hace tres o cuatro años y a las que los incrementos de los tipos de interés está provocando que no estén atendiendo sus obligaciones. Por ello los índices de morosidad se han triplicado en este último año y, por lo tanto, preguntamos —si a usted se le ocurre—: ¿Tiene idea de qué se puede hacer para facilitar que estas personas puedan atender sus obligaciones hipotecarias? Nosotros ya hemos planteado un incremento de la deducción por adquisición de

vivienda y se nos ha contestado que eso favorece la sobreoferta. En el momento que estamos viviendo no creo que tuviera la consecuencia de favorecer la sobreoferta de vivienda o encarecer el precio. ¿A usted se le ocurre alguna otra medida?

En los procesos de gestión de suelo, de producir suelos para vivienda protegida, usted ha citado ya sistemas de ejecución o desarrollo del planeamiento ya conocidos, como le ha dicho el señor Beloki: los conciertos urbanísticos, los consorcios, la adquisición pública del suelo. También los ayuntamientos tienen esos mismos instrumentos, es decir, la compensación, la cooperación, la ejecución por sustitución, los tradicionales. ¿A usted se le ocurre algún procedimiento más que fuera bueno incorporar, tanto de gestión pública como gestión privada del suelo, que pudiera agilizar la producción de suelo? ¿Cree que los ayuntamientos en estos momentos tienen capacidad técnica y económica suficiente para impulsar el desarrollo de su suelo? Yo soy partidario de que se dote a los ayuntamientos de mayores recursos para que puedan impulsar el desarrollo de ese suelo —que no quiere decir expropiarlo sino impulsarlo por los sistemas de gestión pública— calificado que tienen para vivienda protegida. Si de aquí salieran posibles aportaciones para mejorar y desarrollar la Ley de Suelo y la gestión pública de ese suelo creo que sería bueno.

Usted ha hablado de lo que ha denominado expropiación pactada, sobre todo con los suelos que son calificados de urbanizables, no solares en la ciudad. ¿Cree que es posible llegar a una expropiación justa, en la que se abone el justiprecio? El sistema de valoraciones que se establece en la Ley de Suelo asemeja el suelo urbanizable al suelo rural a efectos de expropiación y, por tanto, al pago del justiprecio calculado en lo que es la producción hasta que no esté completamente urbanizado, sobre la situación rural del suelo; quizá sería cuestión de que en el suelo urbanizable destinado a vivienda protegida el justiprecio que se pague sea a suelo de vivienda, no a suelo en situación rural, con la referencia que usted ha fijado en el 15 por ciento de valor de venta de esa promoción. Creo que tal como está el sistema de valoraciones se cargó el sistema de justiprecio establecido por los tribunales, pero es una posición que mantengo personalmente y también en nombre de mi grupo parlamentario.

El señor **PRESIDENTE:** En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra don Carlos Trujillo.

El señor **TRUJILLO GARZÓN:** Desde el Grupo Parlamentario Socialista queremos agradecer al señor De Marcos que haya invertido su tiempo en acudir a esta Comisión para realizar una exposición tan eficazmente esclarecedora de un tema tan importante, que nos preocupa tanto, como es la política de gestión del suelo.

En política de suelo se han cometido verdaderas barbaridades en el pasado ante una legislación poco restrictiva y se obviaba lo más importante y que más ha de

interesar a un Gobierno, que es la finalidad social que debe tener la explotación del suelo público, de la que aquí ha hablado el señor De Marcos. Esa mala gestión pública del suelo comprometió de forma decisiva el acceso a la vivienda de un gran número de españoles y españolas, especialmente de sectores con más dificultades, como pueden ser los jóvenes. El Partido Socialista decidió agarrar el toro por los cuernos —si se me permite la expresión— y cambiar diametralmente esta situación anterior, aun entendiendo la enorme tarea que suponía esto. Durante los últimos cuatro años ha estado sentando las bases de una nueva política de suelo, muy distinta de la que se puso en marcha a finales de los años noventa, porque desde entonces las circunstancias han cambiado y las prioridades deben hacerlo también. La principal expresión de esta nueva política fue la Ley de Suelo 8/2007, de 28 de mayo, que conocen muy bien SS.SS., ya que varios de ustedes participaron de forma muy activa en su redacción. Sería interesante que el señor De Marcos, como experto en la materia que es, realizase una primera valoración de cómo se está desarrollando esta Ley de Suelo, entendiendo que esta ley entró en vigor hace solo un año, por lo que es pronto para hacer una valoración, sobre todo del sistema, aunque ya hay algunas comunidades autónomas que se han adaptado completamente a ella, como Cataluña, Aragón y Cantabria, y algunos ayuntamientos ya están poniendo en práctica muchas medidas, sobre todo en lo que se refiere al fomento de la transparencia, que es uno de los objetivos que fijó dicha ley.

Como dijo el presidente Rodríguez Zapatero en su discurso de investidura, es necesario acometer una política de suelo exigente y responsable para el desarrollo de cualquier política de vivienda y para cumplir los objetivos de fomento de la vivienda protegida comprometidos en nuestro programa electoral. Respondiendo a ese deseo, a la prioridad del suelo público, entendemos que, siempre y cuando las administraciones que sean titulares del mismo puedan prescindir de él porque no lo necesitan para su uso, dicha prioridad debe seguir siendo la construcción de vivienda protegida. Fruto de esa voluntad tenemos ejemplos como el protocolo que la Sepes cerró a principios de este año con la GIED, la Gerencia de infraestructuras y equipamientos de Defensa, dependiente del Ministerio de Defensa. Como ya conocen, con este acuerdo Sepes compra a GIED la edificabilidad para vivienda protegida en determinados suelos que son propiedad de Defensa y asume a su vez la gestión urbanística de la operación agilizando su ejecución. Este acuerdo supone un importante paso adelante, ya que de esta forma el Estado, además de obtener suelo para su gestión, aporta la financiación e inversión necesarias. Las primeras actuaciones que se están poniendo en marcha se encuentran en Madrid, Valencia y Sevilla, tres de las cinco ciudades más grandes de España y supondrá una inversión de 77 millones de euros por parte del Ministerio de Vivienda, lo que generará solares para más de 2.000 viviendas protegidas. Nos

gustaría conocer la valoración que el señor De Marcos hace de este hecho, así como de la futura creación de una comisión interministerial del suelo, que será un organismo —previsto en el programa electoral— que precisamente tendrá como finalidad la coordinación entre los ministerios que tienen suelo y los que lo van a utilizar, como puede ser el de Vivienda, en este caso, para construir en ellos vivienda protegida. De este modo, pensamos que se puede realizar una política ágil y coordinada entre todo el Gobierno.

También se están poniendo al servicio de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos la experiencia, los recursos y servicios que Sepes ofrece para la gestión, planificación, desarrollo y urbanización de suelos destinados a la construcción, eso sí, de viviendas protegidas. Así, estas administraciones podrán desarrollar de forma más concreta y eficaz las actuaciones urbanizadoras que tienen previstas en sus territorios, tanto en el suelo residencial como en el industrial. Quisiéramos conocer la consideración que hace el señor De Marcos sobre este ofrecimiento que realiza Sepes; incluso nos gustaría también —atendiendo a su locución anterior— que nos explicara un poco más profundamente eso que ha dicho de que el suelo sube su precio porque suben los pisos y no al revés, que es lo que comúnmente piensa la gente.

El dato principal —y ya termino, señor presidente— es que con el nuevo Plan de vivienda y las políticas de suelo que está realizando el Ministerio de Vivienda uno de cada tres ciudadanos recibirá ayudas para vivienda por parte del Estado. Lo cierto es que en la actualidad el Estado está financiando en muchas comunidades autónomas nueve de cada diez viviendas de VPO que se están construyendo, mientras que anteriormente solamente tres de cada diez viviendas de VPO estaban financiadas por parte de los distintos ministerios. En números podemos decir que la media de iniciación de viviendas VPO durante el período anterior era de 52.000, mientras que la media de iniciación actual es de 82.000. Nuestro objetivo —y ya termino— como socialistas no puede ser otro que el de continuar trabajando para conseguir que, como dice nuestra Constitución, todos tengamos acceso a una vivienda digna. Eso se podrá realizar, en mayor o en menor medida, gracias a las viviendas VPO, como bien ha comentado el señor De Marcos.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra don Javier de Marcos para responder a todas las cuestiones que le han sido planteadas.

Don JAVIER DE MARCOS: Quizá haya ido demasiado deprisa en mi intervención anterior. Cuando he dicho que hay que utilizar la crisis me refería a que hay que utilizar este tiempo de espera. Se dice: no se vende la VPO; pero es que no se vende la VPO porque los bancos no dan hipotecas. ¡Claro que la gente quiere comprarla! Hasta el punto de que ayer me contaban en una empresa municipal que han hecho la vivienda y se van a subrogar y ahora el banco, cuando estos señores

han pagado el 20 por ciento religiosamente, no han incumplido nada, tienen todo, les pone pegas como, por ejemplo, la solvencia, etcétera. ¿Pero qué me está usted diciendo? Les responden: no, es que queremos hacer menos hipoteca. ¡Hombre, no me pueden decir eso! El otro día me comentaban en una promotora que la gente sigue yendo, que la gente sigue queriendo comprar, pero la gente inmediatamente después va al banco y a los dos minutos llaman diciendo: es que no puedo, porque el banco me presta el 60 o el 30 por ciento. Esto les sucede a funcionarios con empleo fijo, a licenciados superiores, etcétera. Mientras no pasemos este Rubicón, que viene de fuera, provocado por la desconfianza... Bueno, no quiero entrar en un análisis de los problemas financieros.

Vuelvo a repetir que hay que utilizar esto y desde luego la única que puede hacerlo es la Administración. Hay que producir suelo y hay que producir más. ¿Antiguamente se producía suelo? Sí, pero vamos a producir más, mucho más. Tendremos que fijarnos algún porcentaje para decir: cuando salgamos de la crisis, durante los primeros años que el 50, el 60 o el 70 por ciento de las viviendas sean VPO; pero para eso hay que empezar a trabajar hoy y hay que empezar a hacerlo, por supuesto, con los suelos de Defensa, los públicos; porque aunque sean públicos hay que trabajar. Campamento. Hay que empezar a trabajar en Campamento y terminar de aprobar el planeamiento, que es una cosa que está ahí atascada desde no sé cuándo, pero faltan tres años, como mínimo, para poder empezar a construir. Ese es el tiempo que estimo para decir: hoy las administraciones pueden hacer esto. El año pasado, o hace dos años, decían: para qué me voy a molestar yo como Administración en hacer esto si el mercado me lo hace, si me está urbanizando. Un poco más caro, vale, pero la gente lo compra, luego si hay dinero, ¿para qué me voy a molestar? Hoy, como no hay ese dinero los privados no pueden hacerlo porque no tienen dinero ni crédito ni nada. Hoy o son las administraciones o perdemos este tiempo. Estos mecanismos sí se han usado, pero yo planteo usarlos más masivamente. Cuando salió la Ley del año 1963, la idea fundamental era que todos los desarrollos los hicieran los municipios. De ahí se pasó a que como los municipios no podían porque había muchos municipios pequeños, se dejaba a algunos privados que lo hicieran, y de ahí hemos pasado a que son todos privados. Pues ni tanto ni tan calvo, vamos a algo intermedio. Las administraciones, —y estoy contestando a dos cosas—, sobre todo los ayuntamientos, tienen un problema, que es que cuanto más pequeños son más problemas: falta de capacidad técnica y falta de capacidad financiera. Luego de alguna forma cuando antes decía que se hagan los consorcios ¿por qué era? Porque la Comunidad de Madrid, en el caso de Madrid, daba el *know-how* y el apoyo financiero del endeudamiento, porque esto es muy curioso, los ayuntamientos siempre han estado muy endeudados. Si se endeudaba con la Comunidad de Madrid siendo el 51 por ciento, eso no computaba deuda

al ayuntamiento, pero si se endeudaba él solo sí le computaba deuda. Y claro, en algunos ayuntamientos 3.000 viviendas lo sacaban de esto. Es fundamental que o bien sean las comunidades o bien el Sepes o bien sea la figura que se designe o el ministerio, me da igual, que apoyen a los ayuntamientos para desarrollar esto, y que lo puedan hacer conjuntamente o que el ayuntamiento se lo encargue; no sé, hay varias formas.

¿Agilizar la producción de suelo? Lo que no hay son números mágicos. Aquí se ha dicho: vamos a quitar informaciones públicas para agilizar el planeamiento. Tengo una cosa muy clara: cada vez que hacemos un plan parcial, estamos haciendo un cacho de ciudad que va a durar doscientos o cuatrocientos años. No corramos medio año porque nos puede quedar una chapuza. Si hay que tardar tiempo en algo es en hacer ciudad porque es para siempre. Todavía tenemos algunas vías romanas que funcionan. Hagamos esta reflexión. No agilicemos la producción de suelo, pero sí que haya unos mecanismos que no tengan que estudiar cada vez una cosa; seamos operativos, no inventemos saltos, pero sí seamos operativos en esto del suelo. Para que se hagan una idea yo siempre cuento una historia. En el año 1992 se modificó el planeamiento —había necesidad de vivienda, VPO, salíamos de la crisis de la guerra del Golfo— y había que hacer vivienda en Madrid. Entonces se modificaron los planeamientos de Getafe Norte, de Leganés Norte, Las Tablas, Montecarmelo y Sanchinarro, y creo que también Vallecas, y se pusieron en marcha. Pero a partir de un determinado momento, el Ayuntamiento de Madrid dijo: no, no lo hacemos por eso, que lo hagan los privados porque son mucho más eficaces. Moraleja de eso: en el año 1997 había viviendo gente en Leganés, en el año 1998, estaba Leganés completo y estaban los primeros viviendo en Móstoles. En el año 2004 entran los primeros en Las Tablas y en Montecarmelo. ¡Bueno, la eficacia de los privados! Pero es que es lógico. Una vez que ya has controlado el suelo y has controlado la operación ¿por qué tienes prisa si te está subiendo cada día más el precio? Mi lógica es —yo no soy una hermanita de la caridad—: paro esto. La lógica de decir que esto es bueno para el interés general nada más es de la Administración. Para el privado lo lógico es decir: me siento encima porque la tasa del 15 por ciento, como resulta de los últimos años, nos dice: ¿para qué voy a acelerar la producción?

Vuelvo a decir que es importante que la Administración haga suelo y haga mucho. Por supuesto, lo primero con el suelo propio. Lo segundo, obteniendo los suelos. ¿Cómo los obtiene? ¿Por expropiación? Bien Y ahora lo que usted decía: en la mayoría de las expropiaciones si se ha llegado a acuerdos con los propietarios, con el 90 por ciento, no se ha utilizado en la valoración. Se ha utilizado una oferta que se hacía. En el fondo se estaba haciendo lo mismo del urbanizador, pero desde la Administración, es decir: oiga, me cuesta esto, el valor residual es esto y yo le doy esto. Pero ¿cómo se lo doy? Se lo doy ya urbanizado para que usted no se gaste un duro, señor propietario del suelo. Entonces el pequeño, al final, no

tenía la finca de su abuela, pero tenía la parcela para hacerse las casas o para venderla porque ya era algo que entraba en el mercado.

El justiprecio. El justiprecio está muy bien, yo siempre lo digo. La Administración siempre debería comprar por expropiación porque le marcan el justiprecio. El único problema es que nadie se pone de acuerdo en qué es el justiprecio. La última ley me gusta. Lo que no hay derecho es que a un propietario del suelo se le dé todo el valor urbanístico cuando no ha hecho nada. Y se le dice: si usted me hubiera hecho algo, le daría. Pero es que ya es mío —dice—, en cuanto me caiga la raya encima el valor urbanístico es mío. Pues no parece. En cuanto a la experiencia yo te diría que ahora mismo todavía está muy cerca la ley. Creo que va bien, y creo que va bien por una razón que me parece que ha mencionado usted: en muchos sitios ya se había puesto. Madrid, por ejemplo, ya tiene el 50 por ciento de VPO. Ahora ya está en todos los sitios y es importante. Es más importante tenerlo en Madrid y en las grandes ciudades, desde luego, y la diferencia en las grandes ciudades entre el VPO y la vivienda libre es casi de un tercio. Una VPO vale un tercio de la libre. Pero vas a sitios como Soria y la diferencia en VPO es un 20, un 30 por ciento; no lo sé, pero en sitios en que no haya mucho mercado la VPO está bastante más cerca del precio del mercado. En cuanto al precio del suelo y el precio de la vivienda, el suelo es el único producto —ya Ricardo lo decía— que recoge el valor residual de la producción de encima. ¿Esto qué quiere decir? Que cuando haces una vivienda, el propietario del suelo ha vendido el suelo a tres. Pero se le dice: como construir vale tanto, te has ganado 70, y en el próximo te espero, porque en vez de a 3 te lo pongo a 69, para que te ganes 1 ó 2. Si el otro va subiendo porque quiere ganar más, entonces esta subiendo, pero sube detrás siempre, porque lo que está cogiendo siempre el propietario del suelo es lo máximo, claro, lo máximo que admite el mercado para que vuelva a producir, y estábamos en tasas del 15 por ciento. Yo he visto compras de suelo de esas que he dicho: ¡Están locos! Recuerdo que en los años 1996, 1997, 1998 o por ahí, en los PAU se estaban vendiendo todos entre 8.000 y 10.000 pesetas el metro cuadrado, suelo bruto; el año pasado estaban en el equivalente a 300.000 pesetas el metro cuadrado, suelo bruto, el mismo suelo; 300.000 ó 400.000 pesetas, dependiendo, porque ya estaba urbanizado. ¿Qué ha pasado? Que la vivienda ha subido por el estilo y, claro, el propietario del suelo dice: Yo quiero lo mío. Tenemos que romper ese mecanismo, pero no lo romperemos si la Administración no produce mucho suelo urbanizado y a precio tasado, y cuando digo a precio tasado, quiero decir VPO, VPT, suelo social, no sé cómo llamarlo.

El señor **PRESIDENTE**: Agradecemos una vez más a don Javier de Marcos su aportación. Mientras hacemos el cambio, suspenderemos la sesión por cinco minutos. La próxima comparecencia será la de don Gregorio Mayayo. **(Pausa.)**

— **DE DON GREGORIO MAYAYO CHUECA. PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA. (Número de expediente 219/000005.)**

El señor **PRESIDENTE:** Vamos a reanudar la sesión con la comparecencia de don Gregorio Mayayo Chueca, presidente de la Asociación Hipotecaria Española. Antes de darle la palabra y, lógicamente, antes de agradecerle su presencia y su aportación a esta Comisión, quiero recordar a las señoras y los señores diputados que se les ha mandado por correo electrónico el resumen de la comparecencia del presidente, pero que también tenemos algunos ejemplares en papel impreso, para que quien lo desee pueda seguir el desarrollo de la intervención del señor Mayayo.

Señor Mayayo, cuando usted quiera.

Don GREGORIO MAYAYO CHUECA: Señor presidente, señoras y señores diputados, en primer lugar agradezco muy sinceramente a la Presidencia y a la Mesa que me hayan invitado a comparecer ante ustedes y a intentar aportar, desde mi experiencia, alguna idea para ayudar a sobrellevar lo mejor posible esta crisis en la que estamos inmersos. Probablemente va con el oficio, pero para intentar administrar eficientemente los veinte minutos de los que dispongo, como les ha dicho el presidente, les he enviado por delante un resumen estadístico, gráfico y ejecutivo de mi intervención, y ahora les voy a castigar con una lectura lo más sistemática posible, a efectos de que luego podamos comentar y discutir todo lo que ustedes quieran. Sin más pues, paso a intentar exponer las ideas que estamos barajando para ofrecer a esta Cámara.

En primer lugar, haré un pequeño análisis de la situación del mercado, recordando que el saldo total del crédito en el mercado hipotecario español a 31 de julio pasado, último del que tenemos datos, era de 1,1 billones de euros, con un crecimiento anual acumulado de 37.300 euros y una tasa interanual del 7,9. Estimamos un crecimiento neto para todo el año de unos 50.000 millones de pesetas, lo que supondría una tasa interanual del 5 por ciento aproximadamente. Este ritmo de actividad en un mercado que a finales de 2005 crecía a tasas del 27 por ciento, se corresponde sin lugar a dudas con una importante desaceleración de la actividad inmobiliaria residencial. El porcentaje de dudosa hipotecaria de los hogares a finales de julio era del 1,31 por ciento, con un saldo de 8.000 millones de euros, y el de las actividades inmobiliarias estaba situado en el 1,93 por ciento, con un saldo total de 6.000 millones de euros. No voy a dar más datos. Sí digo que este boceto cuantitativo de la situación puede completarse con unos breves trazos descriptivos que pueden resumir bien lo que hoy estamos viviendo en el mercado inmobiliario hipotecario. España tiene el mayor parque relativo de viviendas de Europa y el mayor porcentaje en ocupación, en propiedad. También

tenemos el mayor *stock* de viviendas desocupadas. Simultáneamente con esta situación existe una demanda insatisfecha aparentemente importante, aunque no está censada ya y cuantificada, que no puede acceder a una vivienda adecuada ni en propiedad ni en alquiler. Un segmento de los compradores recientes tiene dificultades para atender a la amortización de sus préstamos como consecuencia de la política monetaria, y además la crisis económica está comenzando a generar paro en volúmenes importantes. En estas circunstancias el sistema financiero tiene que atender a las necesidades de la actividad inmobiliaria y de la economía en general, gestionando unos recursos especialmente escasos y costosos como consecuencia de la crisis de liquidez global.

Determinantes de la coyuntura actual. Desde nuestro punto de vista, son cuatro las principales causas, fuentes o motivos de la situación que estamos viviendo. El primero de ellos, para nosotros cuando menos, es el fuerte crecimiento de los precios de la vivienda. A lo largo de todos estos años la evolución de la oferta hipotecaria en materia de tipos, plazos y *long to value* ha permitido ir absorbiendo, desde que comenzó el *boom*, el coste medio de la deuda hipotecaria, haciendo descender este coste anual de los 5.700 euros, que había al principio del periodo, a unos 5.000 aproximadamente que se han mantenido en el largo valle de precios del periodo de expansión.

A partir del año 2004, bajo la presión del precio de la vivienda, el coste anual de amortización de la deuda rebasó la frontera de los 6.500, punto a partir del cual empezaron a salir del mercado segmentos de la población que no eran capaces de pagar esas cantidades. A principios de este año ese coste inicial de la deuda era de 10.000 euros al año. A partir de 2005, cuando los indicadores de demanda tanto en vivienda terminada como en número de operaciones estaban ya acusando el retroceso de la demanda de vivienda finalista, se produjo una fuerte demanda de crédito para la promoción, lo que de alguna manera estaba anticipando la existencia de un *stock* excesivo que en este momento la mayor parte de los analistas lo están situando en unas 800.000 viviendas al año para finales del año 2008. Este error de cálculo, desde nuestro punto de vista, por parte de la oferta en conjunción con el cambio brusco de la economía española y mundial, inducida por la crisis americana, ha provocado que el ajuste que ya se venía anunciando en el mercado desde el año 2005 aproximadamente haya sido más rápido, más intenso y más traumático de lo que estaba previsto. El segundo problema que está originando esta situación es precisamente la crisis de las *subprime* que desde su irrupción en agosto del año pasado en los mercados ha creado una crisis generalizada de liquidez, que afecta más a aquellas economías más dependientes de estos mercados como es la española y, dentro de estas economías, a los segmentos de producción que más apalancados están en el crédito, como es el inmobiliario. Nos encontramos, pues, con una desproporción de precios, un aumento excesivo de los *stocks* de demanda

y una situación de falta de liquidez que hace muy difícil sostener esta gran masa de deuda vinculada a esos *stocks*.

En tercer lugar, la crisis económica nacional ha comenzado ya a generar paro, contribuyendo a congelar la demanda y produciendo un impacto añadido en el impago del crédito. En cuarto lugar, probablemente no el último porque condiciona a todos ellos, está el elevado riesgo de interés que está soportando el mercado hipotecario español, que es sin duda el mayor de Europa, como consecuencia de tener aproximadamente un 98 por ciento de su cartera crediticia a tipos variables y referenciados mayoritariamente a un índice muy sensible a la política del Banco Central Europeo.

Este riesgo de interés ha hecho que quienes contrataron sus préstamos entre los años 2004 y 2005, que han sido los que más afectados están resultando, se les haya incrementado el esfuerzo por término medio en un 34 por ciento, provocando así una insolvencia sobrevenida que es por el momento la causa fundamental de la morosidad. Y es precisamente la conjunción de estas cuatro causas o problemas, su magnitud individual de cada una de ellas y, sobre todo, sus interacciones en un contexto muy peculiar de la economía global, los que le dotan a esta crisis de una complejidad y dimensión cuya profundidad y duración, por lo menos nosotros no estamos en condiciones de evaluar, probablemente la situará entre las grandes crisis de nuestra historia reciente. Cuando menos yo, me pasa como al ponente anterior, llevo aquí en este mundo desde que se creó el mercado hipotecario y es efectivamente, por el momento, la crisis que tiene peor cara o que se le ve peor salida o peor solución. Por todo ello, nos parece urgente adoptar una serie de medidas políticas, legislativas, estructurales unas y coyunturales otras para si no superar la crisis, por lo menos paliar los efectos más graves que está produciendo y que va a seguir produciendo.

Voy a hablar de algunas medidas necesarias para esto. En la pasada legislatura el Gobierno remitió a las Cortes y estas aprobaron en diciembre del año pasado, como saben, porque ustedes fueron protagonistas de ella, por lo menos una buena parte de ustedes, la Ley de reforma del mercado hipotecario, que sin duda representa un gran avance en su modernización y desarrollo futuro. Es cierto que esta ley no llegó a tiempo a corregir algunos de los principales defectos que veníamos denunciando y que son precisamente algunos de los determinantes de los peores ribetes de esta crisis, pero la ley de cara al futuro, en la medida en que vayamos saliendo de esta situación de crisis, ayudará a tener un mercado más estructurado y más sólido que el que hemos tenido hasta ahora. Me parece importante advertir en esta Cámara de que cualquier medida legislativa o ejecutiva, política, que se tome para remontar la crisis debería tener en consideración la protección de la calidad de las emisiones de los títulos hipotecarios, sin cuya capacidad competitiva no sería posible garantizar la liquidez en un mercado que tiene

en este momento el 45 por ciento de su crédito titulizado y situado en los mercados internacionales.

Las medidas más urgentes, desde nuestro punto de vista, deberían ir encaminadas a suavizar los efectos de la insolvencia sobrevenida por los riesgos de interés, que es la que está produciendo en este momento los mayores traumas en las economías familiares. Para esto habría que profundizar en mejorar el mundo de la ejecución de la transmisión de la liquidación de las viviendas, propiciar diversas modificaciones legislativas que permitan que en la dación en pago de deudas se haga a un coste razonable, como alternativa a la ejecución, y que cuando ésta sea inevitable se agilicen los procedimientos judiciales y se reduzcan drásticamente los costes de ejecución y enajenación. Simultáneamente habría que aportar soluciones eficaces para la prevención de los riesgos de interés minimizándolos en las futuras contrataciones y en las carteras vivas, especialmente para el conjunto de los préstamos contratados los últimos cinco años. Otro bloque de medidas debería ir orientado a facilitar el acceso a la vivienda en propiedad o alquiler, aprovechando, en lo posible, el *stock* de viviendas nuevas y usadas que están en oferta para rebajar, además de esta manera, el estrés de la deuda agravada por la crisis de liquidez. Por último, sería conveniente avanzar en el impulso de otras vías de refinanciación del mercado, las que hemos venido utilizando históricamente, sobre todo, en las actuaciones de vivienda protegida. En general, la mayor parte de las medidas que sugerimos no suponen una apelación a los recursos presupuestarios.

Actuaciones frente a la insolvencia sobrevenida a la que me he estado refiriendo. El principal obstáculo técnico que representa la reestructuración de las deudas en España es la rigidez de la propia garantía hipotecaria. Cuando se planteó la reforma en profundidad —lo recordarán ustedes— del procedimiento de novación en el proceso de redacción y aprobación de la Ley 41/2007, se pretendía superar esta barrera para facilitar en caso necesario la reestructuración, incluyendo bajo la garantía de la primera hipoteca otras posibles deudas impagadas del acreditado: incorporar nuevos planes de amortización, aplazamientos, escalonamientos, etcétera. Lamentablemente, en última instancia se excluyeron expresamente de esta posibilidad los préstamos formalizados con anterioridad a la publicación de la ley, que son los que más la requerían como está demostrando la coyuntura actual. A nuestro juicio, una de las medidas más eficaces para paliar los efectos de la crisis sobre las familias sería ampliar con urgencia la posibilidad de reestructurar en profundidad estos préstamos hipotecarios, pudiendo novar la garantía sin más requisitos que la autorización de eventuales titulares de derechos inscritos y sin más costes que las tasas y aranceles de los correspondientes incrementos de capital.

Este desarrollo de la novación podría reducir de una manera drástica todas las ejecuciones que se puedan producir en los próximos meses. Dadas las características especiales que concurren en estas crisis, por pri-

mera vez —yo no lo había visto hasta este momento en este mercado— bastantes ciudadanos que no pueden hacer frente a la amortización de sus viviendas están recurriendo a la dación en pago para evitar la ejecución judicial. Al final la ejecución es siempre más lenta y más onerosa. Consiguen recuperar parte del precio de la vivienda que de la otra manera no hubieran recuperado, y en muchos casos están consiguiendo continuar viviendo en la misma vivienda que se ejecuta o que se dona o que se entrega en régimen de alquiler. En estos casos sería especialmente conveniente eliminar en todo lo posible los costes de la operación de dación y de la posible transmisión del inmueble a un eventual arrendador, persona física, jurídica, pública o privada, me da lo mismo. El avance de esta forma de solución del impago contribuiría de paso a reducir la carga de los procedimientos judiciales, de lo que se podría beneficiar todo el sistema restante cuando se utilizase. Por último, sería conveniente revisar y reducir todas las tasas inherentes a los procesos de adjudicación y venta de los inmuebles ejecutados en garantía, así como las exigencias y formalidades administrativas que reviste la ejecución de las viviendas VPO. La situación económica actual hace necesario poder favorecer también la refinanciación de las empresas, con especial cuidado por la situación de crisis de las sociedades promotoras y constructoras; todo ello basado en la idea de facilitar la continuidad de las empresas en crisis contribuyendo a superar la situación actual. La vigente Ley concursal no favorece la refinanciación de las empresas en crisis como consecuencia de que el establecimiento de la presunción de perjuicio patrimonial en la constitución de garantías reales a favor de las obligaciones preexistentes, o de las nuevas constituidas en sustitución de aquellas mediante actos o contratos celebrados dos años antes de la declaración de concurso, puede verse sometido al ejercicio de la rescisión. Por tanto, sería necesaria su reforma en el sentido de favorecer la celebración de acuerdos previos con el deudor para la refinanciación de esas deudas con los acreedores profesionales del crédito y a favor de los acreedores habituales de suministros, sin que esto suponga en ningún caso el riesgo de perder las garantías que pueda tener la operación.

Acciones para la prevención del riesgo de interés. Uno de los principales defectos estructurales que pretendía resolver la Ley 41/2007 era el elevado riesgo de interés del mercado hipotecario español. Así lo estaba demandando el mercado, así lo había pedido el Congreso en su proposición no de ley de marzo de 2005, y lo estaban recomendando entre otras instituciones el Fondo Monetario Internacional y el Banco Central Europeo. Los redactores de la ley introdujeron —a mi juicio, con buen criterio— y el Parlamento aprobó, la inclusión de un sistema de penalización por riesgo de interés orientado a fomentar precisamente la oferta competitiva de préstamos hipotecarios con protección especial contra este riesgo. Pero las medidas concretas que se aprobaron, y concretamente la redacción del artículo 9, se han demos-

trado insuficientes para provocar las novaciones de los préstamos antiguos y para cambiar la línea de contratación de variables de los nuevos. Ya lo habíamos advertido en su momento al Ejecutivo, y creo que en este momento la solución para resolver este problema sería volver a retomar la redacción del artículo 9 y terminar creando un marco suficientemente estimulante para que se produzca la entrada en el mercado de préstamos hipotecarios con algún tipo de seguridad frente al riesgo de interés a precios competitivos. En las operaciones de VPO debería cuidarse, de una manera especial, el control del riesgo de interés y destinar una parte de las ayudas que reciben actualmente los titulares de los préstamos para la cobertura de este tipo de riesgo y para apoyar la modificación que dé más garantía de estabilidad a los tipos, precisamente a un segmento de la población más débil por la propia definición de los planes.

Medidas coyunturales para el acceso a la vivienda en propiedad. Sería conveniente revisar en este momento todos los incentivos al ahorro previo para hacerlo atractivo tanto a los demandantes de vivienda libre como a los de protegida, incluyendo la posible prórroga, ampliación y mejora de las actuales cuentas-vivienda que hay en vigor y permitiendo su aplicación tanto al primer acceso como a la reposición de la vivienda. ¿Y por qué hablo de prorrogar la situación actual? Porque a muchos ciudadanos que estaban ahorrando con la intención honesta de comprar una vivienda, la evolución de los precios les ha colocado en una situación fiscal muy delicada, no han podido comprar, les vencen los plazos y tiene que hacer frente a la devolución. Creo que merecería la pena estudiar esta situación concreta. Además, debería reformarse con carácter urgente y coyuntural el plazo máximo para acogerse a la exención en el IRPF por reinversión de la vivienda propia para aquellas viviendas que, siendo garantía de una hipoteca puente destinada a la adquisición de la nueva vivienda, esta no puede realizarse por falta de demanda. Hoy hay muchos ciudadanos que compraron su vivienda en plano con idea de vender la que estaban habitando. Tomaron una hipoteca puente para financiar y les está ocurriendo lo mismo. Se están encontrando con que tienen que pagar dos hipotecas, que el plazo les vence y tienen que liquidar en su momento la venta como plusvalía, cuando lo que han hecho ha sido simplemente hacer una refinanciación que estaría acogida a desgravación y que han sido sorprendidos por el cambio brusco del mercado. Es más, daría un paso más y diría que también debería tomarse en consideración la alternativa de permitir e incluso estimular en estos momentos la posibilidad de rentabilizar ese tipo de viviendas que tengan una hipoteca puente mediante su alquiler, sin que esta circunstancia impida la aplicación de la exención por revisión en el inevitable aplazamiento de la venta más allá del plazo legal estipulado. Este tipo de propuesta, además de resolver esas situaciones dramáticas que se están produciendo para familias por cosas de las que no tienen la culpa, ya que se han visto sorprendidos por la situación, ayu-

daría también a sacar al alquiler muchas de esas viviendas que están a la venta en esta situación y que simplemente no se realizan las operaciones porque no hay compradores y está congelada la demanda.

Otro bloque de medidas iría orientado al impulso del mercado de alquiler de viviendas. La Cámara debe tener presente que las exigencias para los riesgos de interés —estamos hablando todos mucho de los programas y del impulso a la vivienda en alquiler—, tanto en solvencia como en características de la financiación de vivienda en alquiler, son mucho mayores que las de la vivienda para venta a usos finalistas. Dicho de otra manera, mucho del crédito que se ha dado a promotores para promocionar y vender no se les hubiera dado probablemente por razones de solvencia y de posibilidades en alquiler. Cuando hablemos de alquiler recordemos primero que los capitales que inmovilizan son muchos y que la financiación va a ser difícil. Dicho todo esto, yo pensaría en un primer bloque de arrendadores que son los particulares. La razón fundamental que tiene normalmente el propietario individual para no entregar al mercado de alquiler las viviendas desocupadas estriba en la sensación de inseguridad producida por un marco legislativo inadecuado, asimétrico y beligerante contra el arrendador, la baja eficiencia de la justicia en este terreno y el exceso de concentración de riesgo sobre una parte muy considerable del propio patrimonio —si pierdo esto lo paso muy mal, es mi patrimonio más importante—. Tampoco contribuyen en nada en el desarrollo de una oferta amplia de alquiler la frecuente criminalización de los propietarios por parte de un segmento —es cierto que minoritario— de la opinión pública y la permanente amenaza de sanciones fiscales si no cubren, con riesgo de su propio patrimonio, una responsabilidad que la Constitución realmente a quien la asigna en exclusiva es al Estado y a sus gestores.

El Ministerio de Vivienda acaba de someter en la primera semana del mes de septiembre a audiencia pública un anteproyecto de ley de medidas de fomento del alquiler cuyo espíritu y contenido nos parecen muy adecuados para resolver las deficiencias fundamentales del marco jurídico en esta materia y al que solamente hemos formulado algunas observaciones muy puntuales con ánimo de ayudar a perfeccionarla. Pero además de esta medida, que yo creo que es importante e imprescindible, creemos que la salida al mercado de estos recursos inmobiliarios requiere algunas medidas complementarias que favorezcan la incorporación de este patrimonio privado a la oferta global de alquiler. Para ello sugerimos, primero, estimular la creación y oferta competitivas desde el propio Estado de seguros específicos y flexibles para cubrir los múltiples riesgos a los que se expone el arrendador. Yo suelo utilizar como ejemplo el seguro de automóviles, en el que hay desde una parte obligatoria hasta una gama de seguro que cubre todas las necesidades que pueda tener el automovilista; segundo, reconocer al arrendador y al arrendatario el derecho a rescindir el contrato en los plazos de prórroga en idénticas

y simétricas condiciones; tercero, facilitar desde las administraciones públicas el desarrollo de servicios de asesoramiento, defensa jurídica, etcétera, que de alguna manera cubrían las disueltas cámaras de la propiedad, a las que posiblemente se debía haber perfeccionado en lugar de disolverlas; cuarto, dotar adecuadamente al Poder Judicial para resolver con agilidad los conflictos derivados del alquiler y crear un registro accesible de arrendatarios morosos con sentencias judiciales en firme.

Para el segmento de la VPO creemos que cualquier esfuerzo de la Administración pública por el desarrollo del alquiler está justificado. Creemos que lo que vayan a ser promociones para el alquiler —por las razones que apuntaba antes— deberían contar con algún mecanismo que asegure la percepción de los flujos durante un periodo suficiente para que el proyecto sea viable y además como garantía de que los alquileres finales van a ser competitivos. De igual modo, el apoyo del sector público se podría materializar en ayudas, coberturas, incentivos fiscales, etcétera, a la movilización de capitales en el mercado para esta tipología de préstamos e impulsar así su financiación. Hemos previsto también un paquete de medidas coyunturales para la movilización del *stock* inmobiliario. En principio creemos que sería conveniente negociar con todas las partes, es decir, con el sector inmobiliario y con los inversores institucionales, las medidas más convenientes orientadas a movilizar paquetes en función de necesidades detectadas —libres o públicas, alquiler o venta— identificar necesidades e intentar buscar soluciones para ir liquidando esos patrimonios.

En la financiación de los proyectos VPO se ha hablado de la crisis económica y de financiación que tenemos. Me parece que sería importante que el Estado hiciera un esfuerzo específico para favorecer la financiación de esos proyectos. Creemos que para proteger al comprador de la VPO habría que incluir entre las exigencias para ser calificado para serle adjudicada una vivienda la no superación de un determinado nivel de esfuerzo —en función del tipo de interés o de las circunstancias familiares, pero fijar un tope de esfuerzo— y exigir la constatación de la existencia previa de recursos suficientes para cubrir la parte no financiada y los gastos de formalización. En este momento cada comunidad tiene un montón de convenios distintos y eso hace que la gestión —hay que pensar que son operaciones a 20 ó 25 años— de estos pequeños paquetes con características distintas resulte enormemente costosa y gravosa desde el punto de vista de gastos de transformación, y eso repercute sobre el margen desincentivando a las entidades. Sería bueno hacer un esfuerzo para que los planes de VPO se estandaricen al máximo, por lo menos en lo que son los modelos de financiación. Debería existir la posibilidad de optar por una financiación libre o una financiación convenida a criterio del propio consumidor, porque la experiencia está demostrando que en muchas ocasiones se está prescindiendo de la financiación VPO porque el

mercado libre ofrece posibilidades mejores, y esto debería hacerse sin pérdida de los beneficios para el ciudadano, de tal manera que pudiera gozar de los beneficios de la VPO y que buscara en el mercado alternativas, si las hay, mejores que la que tiene el propio convenio.

Por último, habría que intentar incentivar las inversiones institucionales. Partimos de la base de que ni el Estado ni las actuales instituciones de inversión colectiva tienen recursos suficientes para impulsar de verdad el mercado de alquiler, y creemos que habría que incentivar la entrada de inversores institucionales que aporten una parte significativa de estos recursos. Para ello habría que hacer una revisión finalista de la regulación de los fondos de inversión inmobiliaria y plantearse la creación de un marco legal adecuado para que los REIT —que están funcionando ya en bastantes países europeos— puedan establecerse en el mercado español para ayudar a financiar tanto proyectos de alquiler en vivienda libre como proyectos de vivienda subvencionada.

Pido excusas de antemano por el ladrillo que les he soltado, pero me parecía importante intentar sistematizar un poco la presentación para que ahora podamos hablar de forma más distendida de todo lo que ustedes quieran.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a iniciar el turno de intervenciones de los portavoces con el señor Beloki. Tiene la palabra.

El señor **BELOKI GUERRA**: Si usted, presidente, pudiera cambiar el orden alguna vez para que este portavoz tuviera tiempo para pensar un poquito, se lo agradecería. **(Risas.)**

El señor **PRESIDENTE**: En el próximo turno.

El señor **BELOKI GUERRA**: Siempre me toca el primero y juegan con ventaja los grupos mayoritarios.

El señor **PRESIDENTE**: Como siempre, tiene usted razón.

El señor **BELOKI GUERRA**: Antes de nada quiero agradecer al compareciente que nos haya proporcionado —he tenido la impresión— una larga lista de recetas. Es como si hubiera ido al médico y me hubiera recetado treinta o cuarenta cosas que tengo que tomar. Le agradezco esto porque creo que, efectivamente, cada una de las propuestas que usted hace debe ser objeto de lectura por mi parte para terminar de entender y saber de qué estamos hablando con más precisión, y después para saber si todo encaja, si tomando todas esas pastillas me curo o me pasa una algo distinto. Lo digo así con lenguaje muy sencillo, y creo que usted comprenderá que lo diga.—**(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia.)**

Porque me he estado preguntando, según usted estaba exponiendo distintas medidas, recetas o como usted quiera que nos expresemos, si me estaba transmitiendo recetas para que yo volviera a la situación anterior. Supuestamente yo estaba bien, de pronto he empezado a sentirme mal, me ha venido la crisis financiera y hay muchos indicadores de que estoy mal —me sale un salpullido por aquí, cojea por allá, etcétera— y usted me va dando remedio para todo eso. Pero ¿es que estaba bien antes? Usted ha arrancado exponiendo que estamos en una situación en la que los precios han ido subiendo de la forma en que van subiendo, que teníamos un *stock* excesivo, y uno podía haber concluido que estábamos en un mal modelo. Entonces, no sé si sus recetas son: si usted aplica todas estas recetas, usted viene a un buen modelo, estable, de futuro, o no; le estoy diciendo a ustedes cómo pasa usted por esta situación y luego ya hablaremos. Esta es un poco la duda que me ha quedado y me perdonará que se lo explique con lenguaje tan poco preciso.

Me he estado acordando mucho en su exposición del señor Solbes, en el sentido de que esta crisis no es una crisis de la vivienda, también es una crisis que la siente el señor Solbes en su bolsa. No sé si usted tiene —algo que dicen que hay que hacer con todas las leyes— un informe económico de lo que nos cuesta esto, para saber si cuando vaya adonde el que va a decir que sí o que no le estoy exponiendo una serie de medidas sobre las que simplemente va a decirme: mire, sí, pero no toca, porque también yo estoy en crisis. Pasa a menudo que uno va analizando un tema con la lógica de esa perspectiva y todo es muy lógico, pero al lado hay otras cosas que también son lógicas, pero desde otras lógicas distintas, y a nosotros nos toca combinar el conjunto de las lógicas. Estoy seguro de que la ministra de Vivienda, si le hace caso a usted y propone todas esas medidas, va a tener que pasar por el despacho del señor Solbes y no sé si se lo dirá. A mí me gustaría, como portavoz político, antes de ir donde el señor Solbes, saber qué me va a decir, sabiendo también, porque todos somos conscientes, cómo está él. Estas son las preguntas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Tiene la palabra el representante del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU**: Le agradezco sus aportaciones, señor Mayayo, que, como ha dicho mi compañero el señor Beloki, tenemos que ver con mucha calma, estudiarlas, analizarlas. Muchas de estas medidas coinciden con algunas de las reflexiones que nuestro grupo ha efectuado y ha aportado en forma de distintas iniciativas parlamentarias. Me va a permitir que al menos anote algunos temas que nos resultan especialmente interesantes.

Voy a empezar por donde usted ha acabado, por los REIT, con una sola pregunta. Nosotros éramos partidarios ya de que se crearan estos fondos cuanto

antes. ¿Es el momento? ¿Pueden tener éxito estos REIT? ¿Va a acudir alguien a titularizar estos REIT? Ésta es la duda existencial que tenemos en estos momentos. En segundo lugar, usted ha hecho una referencia al anteproyecto de ley que el Ministerio de Vivienda ha sometido a la consulta institucional sobre la modificación de la LAU y de Ley de Enjuiciamiento Civil para mejorar la eficiencia y, sobre todo, la justicia en relación con los temas de señalamientos y de relación entre propietarios e inquilinos. En este sentido, quisiera solo hacer una sugerencia. Creo que a todos los grupos de la Cámara les gustaría mucho conocer en su momento las aportaciones que el organismo que usted representa pueda formular. Es importante acertar en estas modificaciones. Nosotros creemos que las modificaciones legales hay que acotarlas. No podemos estar permanentemente haciendo modificaciones, pero habrá que acertarlas sobre todo. Más que una solicitud de respuesta inmediata, ésta sería una petición. Otro de los elementos en los que usted ha hecho hincapié son las medidas para movilizar paquetes de *stocks*. Me gustaría también que nos ampliara alguna de estas medidas que usted sugiere, algunas medidas que ya ha sugerido últimamente el Gobierno, y que nos dijera si tiene alguna aportación. Nosotros hemos defendido la idea de que haya también una desgravación fiscal en el IRPF de las familias que compren aunque sea una segunda o una tercera vivienda para destinarla al mercado de alquiler. Quisiera saber su opinión sobre esta posible medida. Podría ser que esto incentivara a algunas personas y compraran una segunda vivienda, con la finalidad, lógicamente, de que la destinaran a alquiler. Un tema que usted ha apuntado y que no es la primera vez que se oye es la limitación del esfuerzo relativo a las familias que pueden acceder a VPO. Es una medida comprometida, si me permite la palabra. Es decir, si usted no llega aquí, aunque pase de allí, y por tanto establecemos unos umbrales, le condenamos al infierno del alquiler, hasta que se demuestre que el alquiler no es un infierno, por cierto. Otro elemento al que usted ha dedicado parte de su intervención y que me parece también muy sugerente son las medidas para suavizar los riesgos de la insolvencia sobrevenida, de las cuales tomamos buena nota. Nosotros coincidimos con algunos de los elementos que usted ha apuntado. Simplemente hago esta acotación.

Déjeme acabar con una reflexión: a grandes males, grandes remedios. ¿Qué piensa usted de la propuesta que se ha oído por ahí de que, como los americanos y otros países, el Estado se dedique a comprar los paquetes de hipotecas de dudosa solvencia? ¿Por qué no les limpiamos a nuestras entidades financieras la cartera y saneamos y dejamos estas entidades en mejores condiciones?

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Tiene la palabra el portavoz del Grupo Popular, señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Doy la bienvenida al señor Mayayo y le agradezco su presencia. Hemos

coincidido en muchos foros para hablar de la vivienda, y todas sus manifestaciones y las propuestas que ha hecho son muy razonables. Coincidimos con muchas y analizaremos otras que son novedosas y si seguimos viendo lo bien que nos han parecido las elevaremos también al Gobierno y llevaremos las iniciativas parlamentarias que creamos conveniente para llegar a un buen fin, facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda, que es de lo que se trata, y crear un marco mucho más seguro tanto en el mercado hipotecario, el mercado de ventas, como en el mercado de alquiler. Pero también le pido disculpas porque quisiera hacer un paréntesis para hacer una petición a la Presidencia de esta Comisión, después de la intervención del Grupo Socialista. Creo que debemos aprovechar esta Comisión para oír a los expertos y plantear nuestras inquietudes, no para hacer determinadas alabanzas al Gobierno o críticas a situaciones anteriores, a gobiernos anteriores, porque eso daría pie a este portavoz para hablar de todas aquellas cosas que nos parecen mal de este Gobierno y no aprovechar la presencia de los expertos. Esto lo podemos dejar para otras comisiones. Le pido a la Presidencia que actúe en ese sentido, sin intentar limitar la libertad de expresión de nadie. Me parece una frivolidad hablar de las viviendas protegidas hechas en los gobiernos del Partido Popular y del Partido Socialista en un momento en que la vivienda protegida ha caído un 58 por ciento, comparando el primer trimestre de este año con el anterior. Prefiero, y así lo haré en las próximas intervenciones si seguimos en el mismo tono, que nos limitemos a oír a los comparecientes. Por eso le pido a la Presidencia su intervención.

Señor Mayayo, coincido con muchas de las apreciaciones que ha hecho. El de la insolvencia sobrevenida es una de las cuestiones más dramáticas que están ocurriendo en estos momentos, y creemos que se deben aportar soluciones. Ha hecho muchas referencias a cuando viene la insolvencia y se produce el impago, y también a todas las cuestiones que hay que mejorar en ese procedimiento para que sea lo menos costosa para el que lo sufre. También ha hecho referencia a la posibilidad de suavizar esa novación, renovación o ampliación para que no llegue a la ejecución de esa hipoteca, porque cuando estamos hablando de ejecución de hipoteca o de este tipo de procedimiento, cuando el bien es una vivienda, estamos hablando del hogar de una familia y es un drama, no una cuestión mercantil. Me gustaría que profundizara algo más o nos diera alguna idea de las condiciones más favorables para que no se den estos casos, qué costes concretos, si habla de política fiscal, si habla de política de honorarios, si habla de política bancaria, de comisiones, etcétera. Si habla de ampliación de préstamos, me gustaría saber su opinión sobre dónde está el límite de las ampliaciones de los préstamos. Me refiero al futuro. Cuando una persona va a comprar sería lógico que pidiera préstamos hipotecarios para poder adquirir una vivienda ¿a cien años? Me parece que no. Es lo razonable. Me gustaría saber si es usted partidario o no,

que es algo que está en el debate y de vez en cuando nos planteamos, que por ley o por norma se regulen los plazos de los préstamos. Querría saber su opinión personal. Hay opiniones a gusto de todos los autores.

También incido en lo que ha dicho el señor Macías. Sería bueno conocer lo que opina la asociación que usted representa respecto a los cambios legislativos, de los cuales tienen ustedes conocimiento. Tienen suerte de tener conocimiento de esos cambios normativos que se van a hacer. Mi grupo parlamentario no lo tiene todavía. Por tanto, también daremos nuestra opinión, pero cuando llegue al Gobierno, también nos gustaría saber qué es lo que opinan los diversos agentes sociales. El señor Beloki se ha referido, y los dos hemos hablado de ello muchas veces, al modelo, a si el anterior estaba bien o no. Creo que el modelo anterior había que corregirlo. No era normal la oferta. Había una demanda de las viviendas que se han construido que no debería estar en el sector de la vivienda. Me refiero a la demanda especulativa. Para eso está la Bolsa. Igual la política fiscal debería gravar más lo que son operaciones especulativas en relación con la vivienda, pero que alguien compre su vivienda, ya sea para su uso propio, para su segunda vivienda, para su tercera residencia, para alquilarla en su día o para el futuro de sus hijos, creemos que es una demanda perfectamente lícita. La que debería penalizarse fiscalmente es la de vender sobre plano para volver a vender antes del final de la escritura. Pero cuando hablamos del modelo, que a veces lo criticamos con mucha alegría, es el modelo que había y por el que un señor o una señora, una pareja, veía una vivienda que le gustaba, le gustaba el precio, hacía sus cálculos, si le parecía adecuado se iba a un banco, le daba el banco un préstamo, la compraba y además podía pagarla. Ese era un modelo. Ahora no la pueden pagar por los riesgos de los tipos de interés exclusivamente referenciados a los tipos variables. Además antes iba al banco y le daban un préstamo, pero ahora va a un banco y no le dan el préstamo. Por tanto, existen algunos problemas que hay que corregir. Hay un modelo que hace muy pocos años estaba funcionando y hoy en día, por unos factores ajenos a ese modelo, de que alguien veía una vivienda, le gustaba, pedía un préstamo y se lo daban y la pagaba, está sufriendo unas consecuencias que son indeseables, sobre todo en dos casos: los que la compraron y hoy no pueden pagarla por esa insolvencia sobrevenida y los que, viendo la posibilidad de poderla comprar, no pueden obtener un préstamo hipotecario. Terminó pidiéndole aclaración sobre las cuestiones que he mencionado y le agradezco todas las recetas que ha dado, que analizaremos con serenidad y detenimiento y las propondremos en el caso de que nos parezcan viables y razonables.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación tiene la palabra, en representación del Grupo Parlamentario Socialista, la señora Muñoz. Estoy segura de que ella entiende, como todos los miembros de esta comisión, que ha sido una suerte tener esta tarde

aquí al señor Mayayo. Por eso, va a aprovechar su intervención para plantear dudas y para ampliar información respecto a esta comparecencia.

La señora **MUÑOZ RESTA**: Lo intentaré. No obstante, al hacer mi exposición me voy a centrar en temas determinados por ser joven, principalmente sobre el fomento del alquiler. Seré imparcial e intentaré hacerlo lo mejor posible.

En primer lugar, muchas gracias señor Mayayo. Lo primero que me gustaría hacer, en nombre del Grupo Parlamentario Socialista, es agradecer su presencia en esta nuestra Comisión. Por tanto, sea bienvenido. Quiero darles las gracias, esta vez como joven, porque en su intervención nos ha dejado ver que, a pesar de las actuales dificultades en las que vivimos, especialmente de carácter financiero, este Gobierno apuesta, y hace bien, por una política de vivienda, pero una política de vivienda con mayúscula. Todas las encuestas sociológicas a todos los niveles, tanto estatales como autonómicos, incluso municipales, sitúan a la vivienda como una de las principales preocupaciones de los ciudadanos españoles. Por tanto, si es una preocupación compartida, la solución debe ser compartida. Si cada Administración actúa por su cuenta, es posible que poco o nada se consiga, pero juntas creo que sí se puede. Por tanto, es fundamental su comparecencia hoy aquí. Como ha comentado, es importantísimo hacer un análisis riguroso de las causas que han determinado las actuales dificultades de carácter financiero que condiciona el acceso de algunos segmentos de la población al disfrute de una vivienda digna, para poder mover los obstáculos jurídicos y económicos que se oponen a ello y para trabajar conjuntamente, ya que la gravedad de la crisis actual requiere implementar con urgencia algunas medidas adicionales. Uno de los objetivos de este Gobierno, como nos comentó en su primera comparecencia la ministra, es invertir los recursos necesarios para hacer de la vivienda un bien más accesible y digno, tal como usted nos ha recordado en el resumen ejecutivo que nos ha hecho llegar, y que yo especialmente he leído, haciendo alusión al artículo 47 de la Constitución. Estamos de acuerdo en que la primera obligación y fundamental, en este caso del Estado, es la de velar por todos los colectivos, especialmente por los más necesitados de la protección de los poderes públicos, que son los que más requieren una política decidida de impulso a la construcción de viviendas y alojamientos dotados de singulares características.

Usted ha comentado, si no recuerdo mal, que con carácter general una parte importante de los recursos presupuestarios aplicados por las distintas administraciones del Estado a la protección y estímulo del acceso en propiedad debería desplazarse a favorecer el acceso al alquiler. Ahora tendrán que disculparme SS.SS. y usted señor Mayayo que me salga la vena de joven y les diga que en este sentido especialmente los jóvenes estamos totalmente de acuerdo, porque para muchos de nosotros la posibilidad de acceder a una vivienda ya de

por sí es complicada y son pocos a los que se les pasa por la cabeza comprar. Es verdad que somos muchos los que vemos en el alquiler de la vivienda la única vía para lograr nuestra emancipación, incorporación al mercado de trabajo, que cada vez, a unos más que a otros, nos exige movilidad. El alquiler nos permite ir afianzando nuestros propios proyectos de vida sin tener que invertir una buena parte de nuestros recursos económicos en adquirir una vivienda en propiedad. Déjenme que les recuerde que ha sido este Gobierno el que ha impulsado la renta de emancipación joven, que sin duda ha sido muy bien acogida por toda la población juvenil. Es importante apoyar y fomentar el alquiler, ya no solo para jóvenes. No les descubro nada nuevo si les digo que el alquiler en nuestro país representa tan solo el 11 por ciento del mercado de la vivienda, cuando la media europea está situada por encima del 40 por ciento. Más escaso es aún el parque de la vivienda pública en alquiler, que apenas supera el 1 por ciento del total de las viviendas protegidas. Esta situación tiene que ser urgentemente corregida. Es necesario que exista un parque de vivienda en alquiler a disposición de las administraciones públicas y que sea lo suficientemente amplio como para poder garantizar eficazmente el derecho a la vivienda de generaciones actuales y futuras. El impulso al alquiler tiene que ser un programa integral de beneficio para todos los ciudadanos, sin distinción de edad, con ventajas tanto para inquilinos como para propietarios, con incentivos tanto para inversores como para promotores públicos, para que construyan y comercialicen viviendas destinadas al mercado de alquiler. Estamos totalmente de acuerdo con el presidente de la Asociación Hipotecaria Española en que la dilución del *stock* de las viviendas no debería pasar por una simple apelación a los presupuestos. Por eso seremos nosotros mismos los que defenderemos un diálogo compartido entre los diferentes agentes económicos implicados. Defenderemos la implicación, entre otros, del Ministerio de Economía y Hacienda para que active medidas destinadas a incentivar fiscal y económicamente sociedades y fondos de inversión inmobiliaria para la promoción, construcción y comercialización de viviendas protegidas en régimen de alquiler. También defenderemos —si así toca— que el Ministerio de Justicia haga cambios normativos que fomenten la cesión de suelos de propiedad pública en derecho de superficie. Como SS.SS. sabrán, esta figura permite que se construyan edificios de vivienda en alquiler sobre suelos públicos, que podrían ser gestionados por el promotor durante un plazo determinado y que después revertirían al patrimonio de la Administración pública cedente. Así podríamos conseguir dos objetivos: por un lado, el impulso a la construcción de viviendas en alquiler y por otro, el refuerzo del parque público de viviendas disponibles para atender las necesidades de generaciones futuras. Creo que todos somos conscientes de la oportunidad que tenemos desde los distintos ámbitos en los que trabajamos, pero si no es así, el propósito del Grupo Socialista es hacerlo notar,

porque estos años son claves para consolidar el cambio de rumbo de la política de vivienda iniciado hace cuatro años. Sin duda, en este nuevo rumbo todas las administraciones, al margen del color político que tengan, pueden y deben participar. No olvidemos que estamos aquí para hacer lo que los ciudadanos nos demandan, su derecho a acceder a una vivienda en un entorno también digno. Sin duda, la vivienda y la política de vivienda conforman el escenario vital más inmediato de los ciudadanos.

Ahora sí voy concluyendo, señora presidenta, pero me permitirán que esta vez barra un poco para casa y acabe agradeciendo de nuevo la atención y el tiempo que nos dedica el señor presidente. Como dijo la señora ministra de Vivienda en su primera comparecencia en este Parlamento, gobernar exige escuchar a muchos, respetar a todos y finalmente elegir con responsabilidad.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Tiene la palabra el señor Mayayo para contestar a sus señorías.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA** (Mayayo Chueca): Señor Beloki, señorías, me han dicho muchas veces, probablemente más cuando llevaba la barba un poco más larga, que me parecía mucho al señor Solbes, pero físicamente, nunca me habían dicho que me pareciese en sus planteamientos. Más bien es lo contrario. Para su tranquilidad, soy absolutamente transversal. Cuando llegué para hacerme cargo de la dirección de recursos humanos a uno de los primeros bancos del país mi jefe me llamaba rojazo. El secretario de la UGT, que era un buen amigo, me llamaba facha. En ese terreno me llevo moviendo desde hace muchos años. Empecé a tomar responsabilidad en la Asociación Hipotecaria siendo ministro de Economía mi compañero y amigo señor Solchaga, que fue a quien le tocó —por razones puramente históricas— abrir el desarrollo de la normativa del mercado hipotecario. He trabajado con los gobiernos del PP y sigo trabajando con el Gobierno socialista. Es mi obligación intentar atender a algo real, que es un mercado con una enorme trascendencia económica y social. Llevo muchos años; tengo más. Me parece que ayer oí decir al señor Solbes que tenía sesenta y tantos años; yo voy a hacer los setenta. Estoy, como dicen ustedes, *hors cadre*.

Entrando en sus preguntas y comentarios concretos, estoy de acuerdo con usted en que cuando ayer mismo leía mi papel —me lo he trabajado personalmente; me lo he hecho yo con ayuda de mis colaboradores; quiero decir que no he encargado a nadie que me lo hiciese— tenía la sensación de que efectivamente era un recetario, pero cuando hablé con la Secretaría de la Cámara se me pidió que hiciese énfasis en plantear propuestas para que luego la Cámara pudiera estudiarlas. Por eso —y lo siento y me he excusado— les he soltado un ladrillazo, pero es que venía a soltarlo, venía a darles una serie de propuestas y que queden escritas para que luego ustedes

puedan trabajar porque creo que el tema de la vivienda lleva muchos años necesitando un replanteamiento de fondo en serio. No quisiera una vez más que sonase a señor Solbes, pero la crisis nos debería ayudar a resolver problemas. Lo escribí en la otra crisis; no lo digo ahora. Una de las ventajas que suelen tener las crisis es que nos obligan a romper muchos trastos viejos y a reordenar nuevos. Recuerdo haber dicho en aquel momento que esperaba que uno de los principales frutos que tuviésemos de aquella crisis fuera que apareciese un producto inmobiliario que entonces no había en España, que eran las viviendas de menos de 100 metros, que estaban necesitando dos segmentos de población muy claros: los jóvenes y los mayores de edad, los jubilados, porque lo que teníamos eran unos casones enormes. Creo que aquello salió de aquella crisis y yo espero que de esta, si todos hacemos el esfuerzo, salga un mercado mejorado, y con eso respondo también a la preocupación del señor Matos.

¿Todo encaja? Yo he pretendido que encaje. Probablemente por el tipo de vida que he hecho desde que era joven y por mi propia formación —soy licenciado en Filosofía, no soy economista; no tengo nada contra los economistas ni contra los arquitectos pero soy licenciado en Filosofía y soy así—, tiendo a un pensamiento, como dicen los alemanes, *gestáltico*; tiendo a ver visiones de conjunto, a ver soluciones globales y luego voy encajando piezas, pero procedo casi siempre de lo general a lo particular y no al revés. Creo que todo encaja, pero evidentemente van a sobrar algunas piezas y algunas pueden ser incompatibles con otras. Ese es el trabajo que les queda a ustedes por hacer, ver cómo se puede encajar el puzzle. Yo he intentado poner piezas suficientes para que con el puzzle podamos hacer un mercado. ¿Era buena la situación anterior? ¿Estoy proponiendo medidas para volver a la situación anterior? Esa era una de sus preguntas. La respuesta es: seguro que no. Yo soy una persona bastante transparente y todas mis intervenciones están colgadas en la web de la asociación. Las propuestas de enmiendas que paso a los grupos parlamentarios están colgadas, como también lo están las observaciones que hacemos al ministerio. Y ahí está dicho hace tres años —creo que en la asamblea de 2005— que consideramos el modelo agotado, que había necesidad urgente de cambiar el modelo. Hace muchos años que estamos luchando por conseguir un perfeccionamiento del modelo, pero el país ha tenido muchas prioridades y lamentablemente las cosas llegan cuando llegan. No me parece que el modelo que teníamos fuera maravilloso, aunque se estaba valorando muy positivamente por los analistas extranjeros. Se nos ha dicho que éramos el mercado más eficiente.

Desde que llegó al poder el señor Sarkozy, ha mandado por lo menos, que yo sepa, tres delegaciones —en algún almuerzo he coincidido con el señor Matos— a las que he recibido, por un lado, a la ministra de Vivienda, por otro lado al diputado Lefebvre y a un senador, con los que he tenido sesiones de trabajo del orden de tres

horas. Los tres venían por encargo de su presidente para analizar el mercado español de financiación de la vivienda porque el presidente de la República Francesa consideraba que éramos un modelo a tomar. Insisto, desde dentro soy mucho más crítico y he sido mucho más crítico todos estos años de lo que están siendo los analistas desde fuera.

Respecto a si tengo un informe económico de lo que planteo, no. La Mesa me ha invitado hace una semana y en ese tiempo, con los recursos humanos de los que dispongo, es prácticamente imposible hacer una valoración de esto, pero sí puedo decir que he hecho todos los esfuerzos en pensar, con cada propuesta que iba incorporando, si eso tenía o no mucho peso en las cuentas públicas, en los recursos presupuestarios y creo que no. Además, no soy yo el que debe establecer el peso de eso, porque cualquiera de estas aplicaciones admite graduaciones y será el Ejecutivo o el Parlamento los que lo determinen dándole peso o ponderando cada una de las actuaciones. Probablemente —y estoy de acuerdo con usted— he puesto encima de la mesa muchas piezas, pero lo he hecho intencionadamente y desde el principio les he dicho que les quería castigar con una lectura masiva de ellas porque desde lo que entiendo que es mi responsabilidad, les he dicho lo que sé y lo que pienso para que a partir de ahí ustedes, que son los que tienen que dar una respuesta al país, puedan trabajarla. Muchas gracias por sus preguntas y si hay algo sobre lo que le quede duda, no tendré inconveniente en intentar aclarársela.

Señor Macias, le agradezco que me haya anticipado que comparte algunas de nuestras ideas y además esa afirmación de que las van a leer con calma. No esperaba otra cosa de su grupo, porque en las reformas que se han estado haciendo he visto que han tenido siempre un gran nivel de participación, han hecho muchas propuestas y muchas enmiendas y entiendo que ustedes están sensibilizados con este tema y lo van a hacer. Respecto a si es el momento de introducir los REIT, pues no lo sé. Yo diría que este es el momento de explorar todas las posibilidades. Está claro que los REIT, como cualquier otro inversor institucional, entran más cómodamente en mercados que están despegando y el nuestro, como el del resto de Europa, es un mercado con problemas y un mercado que tardará en despegar. Entrarían mucho mejor en un momento de despegue del mercado, pero me parece que no perdemos nada por ensayar. Para hacer unos inversores eficientes podemos mirar modelos extranjeros, pero hay que probarlos en casa, y posiblemente con el primer desarrollo que hagamos no vamos a acertar. ¿Es el momento para poner el tema encima de la mesa? Creo que sí. Otra cosa es que luego los posibles REIT, los posibles inversores, estén, como está todo el mundo, con un pánico enorme en todos los países y sean muy cautelosos a la hora de andar. La propia ley, que antes he calificado de positiva —y creo que lo es, aunque tiene algunas lagunas—, va a tardar mucho en desarrollarse. Si hubiésemos tenido disponible esta ley cuando

empezó el bum probablemente tendríamos un mercado con menos problemas de los que tiene y hubiésemos marchado mejor, pero ha llegado justo en el momento en que reventaba la situación y esto quiere decir que esta ley, siendo buena, tardará mucho en ser eficiente y eficaz; habrá que esperar a cómo se desarrolle el mercado.

Respecto al anteproyecto del alquiler —y de paso contesto a S.S. señor Matos—, sí hemos tenido acceso a él porque la ley dice que el Gobierno nos lo tiene que mandar a información pública; creo que nos lo mandó la primera semana, el día 5 o así, y he contestado hace tres o cuatro días. Mi impresión en principio es buena y así lo hemos expuesto, porque trata de ayudar a resolver todas esas situaciones difíciles en las que se encuentra el arrendador cuando hay alguien que se decide a no pagarle y a vivir durante mucho tiempo en precario. Creo que está abordado en general bastante bien. No soy jurista, pero mis colaboradores de derecho me dicen que está bastante bien y hemos hecho dos observaciones, una —en el mercado tengo una cierta antipatía a las asimetrías— a que el proyecto sigue manteniendo el plazo de los cinco años y la rescisión en los periodos anuales a propuesta del arrendatario. Les decía en la nota que les pasaba —posiblemente muchos de ustedes estarán de acuerdo conmigo— que creo que el arrendador individual es más bien una víctima que un depredador en el marco legislativo actual y es una persona poco asistida de medios jurídicos, etcétera. Me parece que habría que intentar devolver una cierta simetría para que en los plazos que se aprueben, en los plazos convenidos, los dos puedan ejercer sus derechos. Las economías familiares son mucho menos previsibles y yo he podido no prever cosas como un divorcio, una separación o un problema con los hijos y entonces me encuentro con mi patrimonio absolutamente inmovilizado. No sé si en la Cámara se pueden contar situaciones personales, pero yo, sin ir más lejos, tengo un hijo trabajando en China desde hace nueve años que tiene un piso aquí y que no lo pone en alquiler porque desconoce cuándo le va a decir su empresa que vuelva y no sabe si va a poder disponer de él. Creo que habría que intentar suavizar esa situación de riesgo para el arrendador y favorecería la salida de casas al alquiler.

En cuanto a los paquetes en *stock* —y de paso intento responder también a la observación de S.S.—, creo, y lo digo, que habría que utilizar lo menos posible el recurso al presupuesto, pero he sido firmante por invitación casi de un proyecto de la Comunidad de Madrid y creo que merece la pena por lo menos estudiarlo. Lo que ha propuesto la comunidad y sobre lo que ha llegado a un acuerdo con los promotores y con entidades de crédito es que los promotores ajustan sus márgenes en los productos que tienen terminados —esto es importante, productos ya terminados—, las entidades ofertan su mejor producto hipotecario, sin una definición concreta, que tengan en ese momento, siempre que el comprador tenga solvencia suficiente, y la comunidad se compromete a llevar un registro de las viviendas cedidas y a

supervisar que realmente esas viviendas se están vendiendo a ese precio convenido; no es una VPO, es un precio convenido. Además, ha incluido también a los fedatarios públicos, que se comprometen a reducir sus tasas, tanto los notarios como los registradores. Creo que hay que buscar y por eso hablaba de paquetes. Me parece que es muy difícil hacer una medida con carácter general, pero posiblemente habrá cosas que se puedan hacer: en un sitio concreto hacer campañas —estoy pensando en Canarias o en Levante— en el exterior de confianza para que puedan venir inversores extranjeros a comprar viviendas de costa; en otro sitio sustituir VPO, etcétera. Las viviendas están repartidas como están repartidas, ni siquiera están censadas y creo que aquí son las administraciones locales las que tendrían que tomar una iniciativa importante porque ellas sí tienen su propio censo y saben dónde están sus necesidades.

Respecto a limitar el esfuerzo en la VPO, pues sí. No soy partidario de todo lo que sean limitaciones a los mercados libres. Me parece que hay que informar, hay que ayudar a que entiendan el riesgo y hay que ser respetuoso con las decisiones. Sí tenemos que informar de que no se rebase el 30 o el 33 por ciento en función de cuál sea la situación familiar y personal. En la VPO estamos trabajando normalmente con segmentos de población con menos formación, estamos hablando de recursos del Estado que se están empleando y estamos hablando de personas que pueden encontrarse en una situación muy delicada porque no han hecho bien sus cálculos previos. Se está oyendo que hay familias a las que se les ha adjudicado una VPO y que cuando van a por el préstamo no lo tienen. Si no lo tienen es porque la entidad que lo iba a dar no ha visto capacidad suficiente de reembolso y probablemente les esté haciendo un favor en aquel momento. Si lo tenemos en cuenta antes de adjudicar la vivienda, eliminaremos muchas decepciones y muchos problemas. Creo que sí sería bueno que se le pusiese un cierto límite, no rígido; no es lo mismo el límite que puede soportar una familia sin hijos, que una familia con cinco hijos, con un salario o dos salarios, etcétera, pero sí si es un préstamo variable o es un préstamo fijo, pero sí crear algún modelo de contención.

Suavizar los riesgos de la insolvencia. Somos el país —lo venimos diciendo desde hace mucho tiempo— con mayor riesgo de tipos de interés. No voy a abrir el debate, pero el origen de ese riesgo de tipos de interés está en una ley mal redactada que aprobó por unanimidad —no por unanimidad, creo que fue por aclamación. (Risas.)— el Parlamento. Era la Ley de Subrogación de Hipotecas que es de donde parte la dificultad para crear en España préstamos hipotecarios a tipo fijos o semifijos. En su momento lo advertimos, advertimos que aquello iba a eliminar los préstamos fijos del mercado e iba a introducir un riesgo de tipos de interés muy elevado. No se nos hizo caso, eran unos momentos de bastante presión política. He soportado durante mucho tiempo a un alto cargo del Gobierno diciéndome cada vez que me veía:

¿Qué, Mayayo, qué tienes que decir del Euribor? Yo le contestaba: Vamos a ver qué me dices tú cuando cambie la política monetaria del Banco Central Europeo. No me ha dicho nada y hace tras años que cambió la política.

¿Por qué no compra el Estado paquetes de deuda mala? Se ha hablado mucho de que en España hay *subprimes*. En el mercado hipotecario español —lo digo en esta Comisión con toda seriedad— no hay *subprimes*. Esto no quiere decir que no haya hipotecas débiles o malas. Si yo tengo que tomar una garantía adicional en un acreedor que me debe 100 millones de pesetas y le tomo un bien que vale 50, evidentemente estoy tomando una garantía débil, pero tengo una garantía. Los préstamos del mercado hipotecario, los que van a ser colocados en los mercados, los que van a ser titulizados reúnen por ley —ustedes han aprobado recientemente una revisión de la ley— unas características objetivas que hace que podamos estar seguros de que no estamos vendiendo papel basura en el mercado. Nuestra hipoteca es distinta de la inglesa, tanto en la responsabilidad universal del deudor como del emisor, etcétera. Esto nos llevaría muy lejos, pero no creo que sea necesario comprar. Sí sería necesario, y lo planteamos en su momento a la Cámara, facilitar sin costes la transmisión de carteras entre entidades del mercado hipotecario nacional y del mercado europeo para facilitar los ajustes. Fíjese que estamos hablando del año pasado cuando todavía no había barruntos de crisis, porque entendíamos que en un momento de dificultades y de crisis es bueno que tengamos instrumentos que permitan hacer los ajustes de balance entre las entidades sin provocar el estrés excesivo en una, por ejemplo, que una gran entidad pueda comprarle carteras a una entidad pequeña. Quizá la Cámara debería volver a pensar —no lo he incluido, señor Beloki— sobre esa posibilidad de hacer estas transmisiones de carteras entre las entidades porque suavizaría muchas cosas. Más o menos, creo haber respondido a todas sus cuestiones.

Señor Matos, estoy de acuerdo con usted. Lo peor que se está viviendo en este momento a nivel de familias y también de empresas es la insolvencia sobrevenida. Llevamos un año y medio tirando piedras a todos los tejados, acusando a todo el mundo y apuntando con el dedo. Nosotros veníamos hablando del riesgo de los tipos de interés hacía mucho tiempo, pero lo que nadie visualizaba ni tampoco nosotros es la coincidencia en el tiempo de una serie de situaciones que ha provocado que familias, que deudores que tenían una solvencia razonable de repente hayan sido desbordados. Por eso yo creo también con usted que deberíamos intentar hacer un esfuerzo urgente y prioritario para intentar salvar estas situaciones, en dos direcciones, una, en los hechos ya sobrevenidos, y yo he intentado apuntar soluciones y recetas. Vamos a profundizar en la dación en pago. Vamos a intentar conseguir que esa dación sirva incluso para venderle a un alquilador privado u oficial que pueda mantener a esa familia, a esa persona en la misma casa. Estaremos resolviendo probablemente varias cosas, por

una parte, temas de alquiler; por otra, temas económicos y finalmente temas duros y sangrantes de las familias. Vamos a intentar conseguir que haciendo unas determinadas modificaciones —ahora no podría entrar en ellas, no soy jurista, pero las he estado discutiendo con mis colegas— en la Ley Concursal se puedan coger situaciones de empresas delicadas, rehacerlas y reconstruirlas para que esa empresa pueda seguir funcionando y manteniendo en vida a sus trabajadores. Habría que ir por ahí.

Suavizar la renovación de las hipotecas. Los franceses han abandonado —yo he hablado de esto en más de una ocasión— la hipoteca, tengo datos, y la han sustituido por la caución. En este momento el 51 por ciento de la financiación a la vivienda se está haciendo por la caución, solamente el 29 por ciento por las hipotecas y por otras garantías, el 4 por ciento. ¿Por qué lo han sustituido? Porque con la hipoteca la reestructuración de las deudas es muy difícil. Con la caución hace años los franceses han puesto en marcha lo que ellos llaman *redressement du crédit*, que en definitiva no es más que una forma de reestructuración en la que cabe todo. A partir de una garantía inicial, de una primera hipoteca, normalmente cuando las familias entran en quiebra no tienen una sola deuda, no tienen solo una hipoteca. Es más, en muchos casos ni siquiera es la hipoteca la que la ha determinado, sino otras deudas a más corto plazo con más cargo de amortización. Nadie quiere quedarse con una vivienda. Vamos a ponernos de acuerdo y vamos a renegociar todo su paquete de deuda y a partir de mañana hacemos lo que haga falta, alargar plazo, incrementar, lo que sea. Lo que pasa es que cuando la garantía es una hipoteca, lamentablemente eso no lo podemos hacer. Nosotros cuando planteamos la novación, planteamos una novación radical, una novación por la que respetando exclusivamente los derechos de aquellos otros acreedores que tuvieran inscrito en el registro una deuda, si ellos están de acuerdo, hacemos la operación y si no hay nadie, con una simple inscripción, una cláusula adicional en el registro, recomponemos la operación. Eso evitaría muchísimas ejecuciones, porque simplemente le das oxígeno a alguien y le das el tiempo y las fórmulas que pueda necesitar para recuperarse. Esto lo sabrían hacer las entidades, es su oficio. El problema es que en muchas ocasiones tanto con los promotores como con las empresas como con la hipoteca el marco legal no lo permite. Estoy sugiriendo una flexibilización del marco para que eso se pueda hacer, por supuesto, sin merma de los intereses de los terceros registrados.

Mi opinión sobre el anteproyecto ya se la he anticipado. Hipotecas a cien años. Creo que las hipotecas a cien años no existen más que en el arranque. El plazo con las estructuras de amortizaciones tiene como finalidad únicamente hacer posible la cuota, si no a largo plazo no entra la cuota y no hay capacidad de compra. La experiencia dice, concretamente estos años de atrás, que esas hipotecas que no se hacían a cien años, se hacían por término medio a veintiséis ó veintisiete años,

se estaban amortizando, estaban rotando, las de vivienda, con ocho o nueve años, según los tipos. ¿Por qué? Porque la gente una vez que va teniendo más oxígeno, que va teniendo más recursos, acelera sus plazos de amortización y utiliza también las posibilidades fiscales. El plazo lo único que permite es poder entrar. Creo más en una hipoteca abierta, con el plazo abierto, para que sin tener que reconstruir una nueva hipoteca cuando cambian las necesidades de la familia puedan cambiar la financiación y que con la misma hipoteca que hizo inicialmente pueda en su día mandar a sus hijos a Estados Unidos a estudiar o financiar el montaje de una consulta para un hijo que ha terminado los estudios. Tendremos que llegar a hacer flexible el plazo para poder acoplarlo a las necesidades de las familias.

Efectivamente, son dos problemas, usted lo apuntaba y yo lo he recogido también en mi nota, y son dos tratamientos distintos los que se les deben dar, el de aquellos que compraron y no pueden pagar —ahí está incluido todo lo que hemos estado hablando y que básicamente es un problema de insolvencia sobrevenida— y el de los que quieren comprar y no pueden, que esa es la otra parte del problema que nos toca resolver y que en este momento, con la escasez de liquidez que hay, con el nivel de precios de vivienda y el nivel de tipos de interés, es realmente difícil hacerlo. Ahí es donde probablemente haya que hacer más apelación a los recursos, pero es que no tenemos soberanía monetaria y, en consecuencia, los tipos nos los están fijando fuera y los precios son los que son.

Me he alargado mucho y se me ha ido la señora Muñoz. En cualquier caso, creo que la mayor parte de las cuestiones que ha planteado las he ido contestando a los otros intervinientes. Estoy de acuerdo con ella en cuanto a lo que hablaba sobre la necesidad de impulsar el alquiler. Estoy de acuerdo también en que en determinados temas es necesario dar la solución por la vía del alquiler y, sobre todo, estoy encantadísimo de que, en este caso, el Gobierno socialista haya llegado al punto de partida que yo estaba poniendo encima de la mesa desde hace quince o veinte años. Si alguien ha seguido más o menos mi línea personal, a pesar de ser presidente de la Asociación Hipotecaria Española, desde hace más de veinte años estoy reclamando la creación de un mercado de alquiler en España. Le digo por qué. Cuando yo aterricé en este mercado no sabía nada. Me reuní con un colega alemán para que me explicase un poco esto. Le hablaba de la presión de precios y me dijo: no te equivoques, en España vais a tener siempre ese problema de la compulsión en los precios. No sé si los urbanistas estarán de acuerdo conmigo, pero un mercado con menos de un 25 ó 30 por ciento de oferta en alquiler no puede arbitrar los precios. Quien se casa, se divorcia, se separa, necesita comprar y cuando no hay más alternativa que comprar los precios se disparan. Cuando en un mercado alguien se puede ir de la propiedad al alquiler está produciendo un arbitraje: yo vendo porque la vivienda es cara y me voy al alquiler y espero a que baje para comprar. En España, lamentablemente, con un 11 por ciento

no podemos hacer arbitraje y luego nos ocurre lo que nos ocurre, que cuando vienen los procesos de expansión se nos quiebra todo el modelo y se nos quiebran los precios. Si cuando salgamos de esta crisis tenemos un mercado razonablemente sólido y bueno de alquiler, probablemente no viviremos la compulsión de precios que hemos vivido ahora.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señor Mayayo, en nombre de SS.SS y de esta Mesa. Ha sido un privilegio tenerle aquí esta tarde. Queremos que sepa y que no le quepa ninguna duda de que su tiempo y sus aportaciones van a ser muy útiles para el buen trabajo de esta Comisión.

DON GREGORIO MAYAYO CHUECA: Si S.S. me permite un segundo.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Tiene la palabra.

Don **GREGORIO MAYAYO CHUECA:** Quiero decirles que estoy personal e institucionalmente a disposición de la Cámara, de los grupos políticos y de la Comisión para cualquier cosa que puedan desear de mí si en un momento concreto se ponen a trabajar sobre estas materias, esté en activo o —les recuerdo que tengo prácticamente 70 años— esté en mi casa. Gracias a ustedes.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias otra vez por su generosidad.

— **DE DON GERARDO ROGER. ARQUITECTO-URBANISTA. (Número de expediente 219/000006.)**

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Como vamos un poco retrasados, no vamos a hacer receso e invitamos a don Gerardo Roger a que nos acompañe en la Mesa. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)**

El señor **PRESIDENTE:** Vamos a proseguir, dándole la palabra a don Gerardo Roger. Bienvenido. El señor Roger es arquitecto y urbanista y tiene ya la palabra en esta última comparecencia.

DON GERARDO ROGER: Señor presidente, señores y señoras diputados, deber de gentileza obliga, agradezco que me hayan invitado a estar con ustedes en esta interesante jornada. Ya que me ha tocado el último turno y se han tratado prácticamente todos los temas financieros e hipotecarios, he cambiado un poco el chip y he estado haciendo un pequeño guión para intentar expresarlo rápidamente de forma que haya el mayor tiempo posible para el debate o las consultas.

A estas alturas de un año y pico ya del inicio de la crisis, ya todos tenemos asumido que la parte más importante de la misma se ha originado por razones finan-

cieras, pero quiero señalar también que una parte asimismo importante se produce por razones inmobiliarias y, en concreto, por la parte del código, de la normativa jurídico-urbanística que desarrolla o que por lo menos acota los procesos de desarrollo urbanístico y territorial. En estos diez años de bum del ladrillo, de 1996 a mediados de 2007, teníamos una normativa jurídico-urbanística que planteaba unos criterios, unos principios que partían de un paradigma genérico de la liberalización del suelo, era su *leitmotiv* —en esto siempre me gusta acotar y así se lo digo siempre a mis alumnos—, en la dirección de la localización del suelo, no tanto de la producción del suelo. Este marco normativo —sobre la marcha he apuntado tres aspectos fundamentales— se basaba sobre todo en que esa liberalización del suelo permitía que fuera susceptible de ser urbanizado cualquier suelo de la superficie patria, de los 500.000 kilómetros cuadrados que tiene España, salvo el no urbanizable de especial protección.

Otro aspecto relevante de esta normativa es que en ese ánimo de liberalizar todo lo que era el desarrollo, no preveía, no regulaba que los instrumentos de ordenación y las legislaciones urbanísticas reservaran un porcentaje de vivienda protegida para poder satisfacer la demanda de los ciudadanos de rentas menos acomodadas confiando en que el mercado resolvería el tema. El tercer criterio, que ya ha comentado también el primer interviniente, Javier de Marcos, es una valoración del suelo con expectativas totalmente imprudentes, diría yo. Piensen que al final el suelo reclasificado —por hablar en términos jurídico-urbanísticos—, el suelo que se reclasifica urbanísticamente —el patatal, como digo yo a mis alumnos—, por la mera reclasificación, adquiriría legalmente el valor residual del suelo expectante, dicho en términos económicos, el máximo valor especulativo posible. Si hubiera que expropiarlo, al propietario del suelo se le expropiaba por el valor residual, por el valor del beneficio del negocio inmobiliario que se deduce después de invertir en los costes de producción y vender el producto inmobiliario. La resta de ingresos menos costes, incluido el beneficio de la promoción —como saben ustedes, ese es el método residual—, ese es el valor del suelo que recibía el propietario por la expropiación. Esto fue lo que indujo a algunos a actuar así. Les digo una frase que un día me dijo un intermediario de futuros de la provincia de Alicante: La tierra, Gerardo, en España, para el que la reclasifica (**Risas.**) Y es verdad o era verdad. La mera reclasificación hacía que un suelo pasara de 3, 4 ó 5 euros a 60, a 100 ó a 1.000, blindado legalmente. Esto no ocurre en ningún país del mundo occidental. Yo muchas veces les digo a mis amigos y a mis alumnos que esto es fisiocrático, preindustrial, anti-mercado, anticapitalista. Si a los propietarios cuando se les expropia reciben lo mismo que si invirtieran, esto es ininteligible. Yo algunas veces también comento que si la Administración española fuera buena pagadora, el único sistema de desarrollo urbanístico en España sería la expropiación, porque el propietario recibiría lo mismo

expropiado al día siguiente sin invertir nada —sin invertir, si me permiten, nada confesable— para merecer esa plusvalía que le cae del cielo. Este es uno de los puntos que definen la singularidad de la corrupción del urbanismo en España, porque —repito— este es un valor blindado. No estoy hablando del valor de mercado, estoy hablando de un valor blindado. Si hubiera que expropiar un suelo, se expropia por el valor residual hipotético. Este sería el tercer aspecto que conformaba el modelo legislativo anterior y que facilitaba que se produjeran los desarrollos urbanísticos de manera potente. Obviamente, este modelo liberal junto con las medidas financieras, como los bajos tipos de interés —de los que ya han hablado los anteriores comparecientes—, hicieron que se desarrollara muchísimo. Si me permiten ustedes, como aspecto positivo produjo un desarrollo económico muy importante, lo cual generó empleo y riqueza; su distribución será otra cosa, pero por supuesto generó empleo, riqueza y desarrollo económico.

Aspecto negativo, modelo disperso. Valdría el ejemplo de Seseña o cualquiera de los que hay en la Comunidad Valenciana donde yo estoy, en los que aparecen en medio del campo 1.000, 2.000 ó 5.000 viviendas, ese es un modelo insostenible. Además, supuso un aumento de los precios de la vivienda y del suelo. Les recordaré, aunque lo saben ustedes mejor que yo, que durante los años 1998 a 2006 la vivienda subió un 150 por ciento y el suelo un 500 por ciento. Ese escenario, que lógicamente no era nada positivo desde el punto de vista territorial y urbanístico, hoy obviamente por la crisis financiera fundamentalmente, pero también porque los precios subieron tanto que la demanda se empezó a agotar y que los crecimientos en disperso estuvieran tan fuera de lo que es la ciudad compacta, el modelo occidental de ciudad que busca las sinergias y que permite, por tanto, buscar economías de escala, también coadyuvó a que, desde el punto inmobiliario, la crisis se planteara.

Hoy tenemos un nuevo marco normativo, conformado por la nueva Ley de Suelo, que aunque no se redactó pensando en la crisis —supongo que no, porque cuando se empezó a redactar no se había producido—, sus virtualidades permiten que también sea un buen marco para poder paliar los problemas que genera la crisis. Les voy a dar cinco pantallazos —como dicen los amigos sudamericanos— que desde mi punto de vista caracterizan esa ley. En primer lugar, se acabó lo del todo urbanizable, ya lo que propicia es un modelo de sostenibilidad sobre la base de la estrategia territorial europea, que se reserve el suelo para viviendas y para actividades productivas y terciarias que demanda el desarrollo normal. Hablando de viviendas, saben ustedes que 7 u 8 viviendas por cada 1.000 habitantes/año es la ratio de demanda endógena de formación de hogares, con una parte para segunda vivienda, etcétera. Eso es lo que propicia esta ley y apuesta también por la ciudad compacta como saben. Por tanto, no es que impida actuaciones aisladas, pero el modelo global es el modelo de la estrategia territorial europea de ciudad compacta.

Segundo aspecto, una valoración no especulativa. Saben ustedes que la nueva valoración de la ley se hace por lo que hay no por lo que pueda ser en un futuro incierto; lo que se puede medir. Se parece mucho a los modelos de valoración europeos y occidentales. El tercer aspecto que me parece importante es el de la reserva de viviendas protegidas. Ya no es posible que ninguna comunidad autónoma, ningún planeamiento municipal no prevea como una medida una reserva de vivienda protegida que, como mínimo, establece en el 30 por ciento de la edificabilidad residencial. Luego las comunidades autónomas lo pueden subir al porcentaje que consideren oportuno. El más alto, como saben ustedes, es el que tiene el País Vasco, como nos ha dicho el señor Beloki, que estaba en el 75 por ciento de la edificabilidad residencial.

Otro aspecto que creo que es importante, aunque se ha tocado un poco de pasada, pero es importante señalarlo en esta Cámara, es la regulación de los convenios urbanísticos para intentar evitar la corrupción.

No sé si alguna vez me han leído o me han oído, soy muy crítico con los convenios, no con los convenios urbanísticos correctos, no con los que desarrollan los aspectos legales normales, sino con aquellos que yo llamo espurios, en que por reclasificar o por recalificar suelo se cobran exacciones al margen de la ley. Ahora me estoy refiriendo a las que se ponen encima de la mesa —no estoy hablando de lo que se pueda llevar debajo de la mesa quien sea, que eso claramente es un delito—. Yo creo que esta regulación de los convenios coadyuvará mucho, al darles más transparencia, a que se evite esa lacra tan lamentable que tan mala reputación le ha dado al urbanismo en España pero también fuera.

Otro aspecto positivo es la potenciación de la inversión productiva que se deriva y ha penalización de la retención especulativa del suelo. Frente a esa frase gráfica que les decía de la tierra para el que la reclasifica, ahora el que quiera plusvalías que invierta. Se acabó que le caiga el maná del cielo a una persona porque se le reclasifica un suelo por razones de interés general y —repito— sin que el propietario haya hecho nada confesable para merecerlo se le multiplique por 30, por 100 o por 1.000 el valor de su suelo.

Por no perder demasiado tiempo, me voy a referir a los sistemas de gestionar, de producir ciudad en un escenario de crisis como el que tenemos. Coincido también con el primer interviniente que tocó este tema, con Javier de Marcos, que en estos momentos, aparte de razones ideológicas, por razones económicas debe ser la iniciativa pública, la Administración pública la que asuma el liderazgo de promover el desarrollo urbanístico, pero de una manera —y coincido también con lo que él decía— que yo llamo de concertación público-privada. Si me permiten decir una cosa que comento muchas veces, les diré que yo soy enemigo de la expropiación, hablo para patrimonio público de suelo no para una carretera o para el AVE. Entiendo que la Administración pública debe expropiar todo el suelo si necesita un suelo concreto para

promover todas las viviendas que se puedan producir allí, pero salvo casos excepcionales, como un terremoto, lo normal es que la Administración pública invierta en costes de producción y reciba a cambio parcelas edificables para vivienda protegida de valor equivalente, lo de los consorcios que decía Javier de Marcos en Madrid, pero eso se puede regular ya, no hay que amenazar al propietario diciendo te expropio, salvo que te cases conmigo —entre comillas—, sino que se tiene que regular. Ya está en Castilla-La Mancha, está en Aragón, está en el País Vasco, está en la Comunidad Valenciana, en que la Administración pública por razones de interés general expropia. Por ponerles un ejemplo, imagínense una actuación de 1.000 viviendas, en las cuales hay 500 protegidas y 500 libres.

Mediante este sistema de reparcelación concertada, de intervención concertada público-privada, la Administración pública pone los costes de producción, que además se definen en un concurso o subasta de obras, y divide esos costes por el valor de repercusión de la vivienda protegida. Por lo tanto, está obteniendo suelo urbanizado para vivienda protegida al coste de los factores y el resto de las parcelas para vivienda libre, comerciales, hoteles y lo que haya, para los propietarios. Los propietarios desarrollan la facultad de participar, que es uno de los puntos en que pone mucho énfasis la nueva Ley de Suelo, participan en la actuación con sus plusvalías y la Administración pública libera recursos, ahora que estamos muy cortos de ellos. En vez de conseguir recursos para la expropiación y luego para la urbanización, solamente con los recursos de la urbanización obtiene suelo —por tanto, libera recursos para otros temas—, hace participar a los propietarios en la actuación y, sobre todo, salvamos un tema que ya han comentado los anteriores comparecientes. Hablar con los propietarios del valor del suelo es lo peor que se puede hacer, porque el propietario siempre piensa que su suelo tiene petróleo debajo. Fíjense que en lo que yo estoy diciendo para nada se utiliza la variable valor del suelo. Utilizamos una variable, que son los costes de producción, que me lo da al concurso, el más barato, y otra, el valor de repercusión de la vivienda protegida, que me lo da la consejería. El valor del suelo que considere el propietario que tiene me importa un pito, con perdón de la Cámara. Yo utilizo solamente dos variables objetivas; luego, que el propietario venda los suelos para el comercial al precio que le parezca oportuno, que el mercado le admita y la mano invisible de Adam Smith le consiga. Y añadiría un paso más, que también está ocurriendo en algunos aspectos, y es que la Administración actuante, si se mete en varias actuaciones con los propios recursos, técnicos y políticos, seguramente se puede ver muy desbordada. Pues que acuda a nombrar un concesionario del servicio, un empresario urbanizador, por concurso, que intervenga en el proceso y pague una parte de los costes de urbanización, etcétera. Es decir, los tres operadores de la producción de ciudad en España —en España y en todos los lados—, que son propietarios,

Administración y empresario inmobiliario, entran de manera concertada en el proceso, se reducen al máximo los fondos de inversión —con lo cual, en estos momentos, mejor todavía—, se consigue que la Administración pública al final obtenga suelo para las 300, 400 ó 500 viviendas en cada una de las actuaciones —con lo cual no se conforman exclusivamente sectores o guetos, entre comillas, de vivienda protegida, etcétera—, va todo concertado e intervienen todos en el proceso. En esta época en la que hemos entrado y a lo largo de tres o cuatro años, yo creo que es una actuación perfectamente plausible y, si me permiten, casi la única, porque los propietarios o los empresarios particulares no van a encontrar financiación o van a encontrar una difícil financiación, qué le voy a decir de los propietarios, y la Administración pública, si tiene que expropiar y luego urbanizar, necesita doble fuente de financiación. Yo creo que estos son sistemas que se pueden regular ex profeso en las legislaciones autonómicas.

Si me permiten, otro tema que también ha salido antes la vivienda de alquiler. Por supuesto que hay que apostar mucho por la vivienda protegida, entre otras razones, porque hoy seguramente es la única que cuantitativamente se puede meter en el mercado; segundo, porque la demanda de vivienda protegida en España está absolutamente insatisfecha. En esta década prodigiosa de 1998 a 2007, salvo el País Vasco —se ha ido el señor Beloki—, el resto de las comunidades autónomas ha sido un desastre. En los años noventa y tantos una de cada tres viviendas era protegida —un 33 por ciento de media en España— y dos tercios libre, y en estos últimos años, en el mejor de los casos, era el 10 por ciento protegida y el 90 por ciento libre, salvo en el País Vasco, que tuvieron la lucidez, en el año 1994, de meter en su legislación autonómica, la Ley Maturana famosa, una reserva del 60 por ciento de vivienda protegida. En estos últimos diez años, era la única comunidad autónoma que tenía un tercio de vivienda protegida y dos tercios de vivienda libre. Es importante apostar por este tema y, sobre todo, apostar por el alquiler.

Si me permiten, trato otro tema, y también siento que se haya ido el señor Beloki, porque él lo podría decir muy bien. Hay que utilizar no solamente el sistema del régimen de alquiler, de arrendamiento temporal, sino el régimen de derecho de superficie, que por cierto la Ley 8/2007, la Ley de Suelo, termina de regular completamente porque la propia legislación estatal tenía algunos agujeros. Como saben, en el régimen de derecho de superficie se mantiene un patrimonio estable, como tienen en prácticamente toda Europa —los parques públicos de Viena se generaron en régimen de derecho de superficie—, el titular del suelo, cuando termine el plazo, revierte para él el suelo y la edificación, se la gestionan terceros y se puede vender, a 75, a 80, a 90 años, a la tercera parte de la vivienda libre. Esto es una especie de alquiler novedoso que todavía no se utiliza, salvo el País Vasco —alguna actuación muy pequeña se ha hecho en Madrid—, donde son expertos en este tema,

y además todos. Da lo mismo el color político del ayuntamiento concreto, todos han utilizado mucho el régimen de derecho de superficie y ahí está. Si me permiten una anécdota, yo recuerdo que una vez le preguntaba a Jorge Letamendía, el concejal de Urbanismo de Donostia, de San Sebastián: Esto de comprar una vivienda a 75 años, ¿había cultura en el País Vasco para esto? Dice: Pues no, pero cuando la vivienda libre se vende a 70 millones de pesetas, para toda la vida, y la vivienda a 75 años se vende a 18, como se están vendiendo en Donosti, la cultura se forma al día siguiente. Yo creo que este es un tema que hay que investigar mucho y que además sirve para todas esas cosas que se están planteando ahora, y que puede dar mucho juego.

Ya termino. También haciendo de la necesidad virtud, en una época como la actual de crisis, de sosiego, creo que es un buen momento para buscar la concertación. Lo mismo que la concertación en la producción de suelo, concertación incluso en el marco normativo y jurídico. Como se recogía en ese articulito de opinión que me publicaron y que les envié, en estos momentos de menos hormigón, más reflexión no está nada mal.

Me pongo a su disposición para aclarar cualquier duda.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, don Gerardo Roger. En cualquier caso, nosotros a lo que hemos venido aquí es a reflexionar. Por tanto, el epitafio que le has puesto a tu intervención parece muy oportuno.

Vamos a pasar al turno de los portavoces. El señor Matos tiene la palabra.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Damos la bienvenida a esta Comisión a don Gerardo Roger y nuestro agradecimiento por todas sus manifestaciones y reflexiones que nos ha hecho llegar. Aparte de las cuestiones que ha planteado para el futuro, ha manifestado algunas reflexiones y estoy seguro de que con alguna estaba de acuerdo, en la apuesta por el alquiler y que hay que incentivar el alquiler. Con el resto de las manifestaciones, como usted ya suponía, no estamos de acuerdo, por ejemplo, que es partidario de que la Administración pública debe ser la que lidere todo este tipo de iniciativas. Yo soy partidario aún más de que las lidere la sociedad y que la Administración pública establezca unos marcos que eviten actitudes no deseables por nadie, pero esto no es para debatirlo hoy aquí porque entonces tendríamos un debate ideológico y no práctico sobre lo que podría ser el futuro. Por lo tanto, no voy a valorar lo que ha dicho respecto a que la liberalización del suelo es parte de las causas de los males que ha habido en este país, pero ha hecho algunas manifestaciones que a mí me gustaría que me aclarara más porque, si no, me puedo perder en suposiciones que yo hago.

Usted ha dicho que antes se podía urbanizar en todo el suelo patrio, sin ningún tipo de limitación, salvo los que tuvieran suelos especialmente protegidos. Yo no he

traído la Ley de Suelo anterior, he traído la actual, pero creo recordar y, si no, me corrige, que entre las clasificaciones del suelo había una que era no urbanizable, aquel que estuviera protegido o que las administraciones no quisieran que se incorporara por cualquier motivo al proceso urbanizador. Eran las decisiones políticas de los ayuntamientos las que establecían qué suelo era el urbano, qué suelo era el que no se podía urbanizar por cualquier motivo —repito—, no solo por los de protección, y qué suelo era el urbanizable. Solo se podría urbanizar en aquellos sitios donde los ayuntamientos decían que se podía urbanizar. Por tanto, ante la manifestación de que se podía urbanizar cualquier suelo, me parece que utilizaba la expresión el todo urbanizable, le recuerdo que esa clasificación del suelo establecía el no urbanizable. Usted ha dicho que con la nueva Ley de Suelo de 2007 se acabó el todo urbanizable. A mí me gustaría que me dijera en qué artículo de la Ley de Suelo actual habla de la clasificación del suelo, porque en las comparecencias, sobre todo en las previas a la aprobación de la ley, de compañeros suyos de la Universidad Carlos III, como el profesor Luciano Parejo, con el tengo una gran amistad y un gran respeto, quedó claro que la nueva Ley de Suelo no establecía ninguna clasificación del suelo, que la referencia que se hace en el artículo 12 a la situaciones de suelo, en suelo rural, en suelo urbano y en el suelo urbanizado, son clasificaciones a efecto de situaciones de expropiación. La nueva ley no establece ninguna clasificación del suelo. Por tanto, es una contradicción decir que la nueva ley acaba con el todo urbanizable cuando las clasificaciones del suelo siguen siendo las mismas que en la ley anterior. Ahora, si me dicen el artículo de la ley, yo corrijo.

Ha hablado de las valoraciones especulativas. No he traído la ley anterior, pero creo recordar que por una modificación posterior a la aprobación inicial decía que en las valoraciones no se tendrán en cuenta las expectativas futuras. Eso lo decía la anterior Ley de Suelo. Lo que sí decía la ley anterior es que a efectos de expropiación las valoraciones se hacían por el precio de mercado y, sobre todo, en el suelo rústico se establecía por comparativo con las compraventas que había anteriormente. Creo que no es malo que a un agricultor que haya adquirido un suelo a un precio si la Administración le expropia no le pague aproximadamente por lo que lo haya adquirido o por lo que haya adquirido su vecino en compraventas de suelo rústico de suelo agrícola. Por tanto, que se hubiera mantenido en suelo agrícola, en suelo rústico tener como referencia las operaciones de mercado habidas en la zona me parece más justo que habiendo operaciones no especulativas —me refiero a compraventas normales entre agricultores en la zona— le paguen a precio de cereales, de patatas o de plátanos el valor del suelo y no sobre las operaciones.

Otra de las ventajas que usted ha dicho de la nueva ley es la reserva de vivienda protegida. Nosotros no nos opusimos a que se clasificara o se hiciera una reserva del 25 por ciento, que luego quedó en el 30. Usted ha

puesto de referencia que la primera era la del País Vasco, con un 75 por ciento, y la segunda era la de Madrid, y en Canarias teníamos la reserva del suelo del 25 por ciento desde el año 1999. Otra cosa es que hoy ayuntamientos de todo signo lo hayan cumplido o no lo hayan cumplido. Lo que me preocupa —no sé si estaba al principio de la intervención— es que mucho suelo clasificado urbanizable destinado a vivienda protegida no se desarrolla, que esas bolsas de reserva no se desarrollen. Los ayuntamientos tienen que tener suficiente capacidad técnica, financiera y de gestión del suelo para desarrollar ese suelo destinado a vivienda protegida en los plazos que están establecidos en los planeamientos, porque muchas veces se modifica un plan general o se revisa sin que se haya desarrollado el suelo que se clasificó para vivienda protegida por la aprobación o por la modificación anterior.

También hizo otra una manifestación y contó la anécdota de la frase: la tierra para el que la reclasifica. Me gustaría saber si esta ley actual prohíbe en alguno de sus artículos las reclasificaciones. Yo no lo he visto. Lo que creo es que las reclasificaciones tienen que ser transparentes y, por supuesto, no espurias, como usted dijo. Algunas reclasificaciones han sido oscuras y espurias y otras no, pero la reclasificación de un terreno por parte de una Administración municipal, cuya tramitación se hace ante las administraciones competentes, en el caso de la comunidad autónoma —en el caso de Canarias también intervienen los cabildos insulares—, transparentes, claras y explicando los fines, las condiciones, etcétera, me parece que son correctas. Sin ser motivo de opinión, me gustaría saber si esta ley, como usted dice, prohíbe que un ayuntamiento reclasifique un suelo. Yo creo que no lo prohíbe. Por tanto, no se puede hablar de la anterior ley como diciendo que en aquella ley se permitía la reclasificación y en esta no.

Respecto a la regulación de los convenios urbanísticos, estoy completamente de acuerdo. Que sea clara y con condiciones perfectamente transparentes. Me parece bien. También habla de que esta ley penaliza la retención especulativa del suelo. Como me oyó antes, en un proceso inmobiliario no me gusta que el que más dinero gane sea el que menos puestos de trabajo crea, que es el propietario del suelo. Me gusta que ganen dinero los arquitectos, los aparejadores, los comerciales, el promotor, el constructor, porque si todos perdieran dinero estarían todos arruinados y en la calle, y son los que crean empleo. No me gusta que el único o el que más dinero gane sea simplemente el que tiene el suelo. Soy de los creo que hay que evitar la retención especulativa del suelo, pero la nueva ley, que dice que se acaba con la retención especulativa del suelo, no establece ningún sistema de gestión del suelo y de ejecución del sistema nuevo, siguen siendo los mismos sistemas de ejecución, públicos o privados, que existían con la anterior ley, a menos que se refiera al artículo 6, que es la iniciativa privada en la urbanización y en la edificación, que es la ejecución por sustitución, pero eso ya estaba permitido

también. Entre otras cosas, si usted viene de Valencia, esa figura la conoce perfectamente y la tenemos en las legislaciones autonómicas desde hace muchísimo tiempo. La figura del urbanizador, que yo sé que es contestada, la introdujo en la Ley de Suelo la Comunidad Autónoma de Canarias más allá con la figura del edificador. Es decir, a aquel propietario ocioso de un solar pueden sustituirlo para ejecutar ese solar por un empresario dinámico. Por tanto, la nueva ley tampoco quiere decir que se penalice la retención especulativa del suelo. Lo digo porque lamento que haya dedicado una parte larga de su intervención para hablar de las ventajas de la nueva ley, sobre la que usted sabe, porque me imagino que habrá leído los periódicos, que yo no opinaba lo mismo y, por tanto, quería hacer esas aclaraciones.

Con los crecimientos concéntricos, como extensión de manchas de aceite, yo puedo participar también de esa opinión. De lo que sí estoy convencido, y me gustaría saber su opinión sobre lo que le voy a decir ahora, es de que se debe introducir más vivienda protegida en el mercado. Y cuando digo protegida me refiero sujeta algún tipo de protección. No se hacen más entre otras cosas porque no hay suelo urbanizado a precio adecuado para esa vivienda protegida. Si a los promotores públicos y privados se les pone en el mercado suelo a precio adecuado para hacer vivienda protegida, es decir que les salgan los números, pueden llegar al 30, al 40 ó al 50 por ciento de las viviendas sujetas a protección y dar satisfacción al mercado. Hay suficiente suelo urbanizable clasificado para vivienda protegida por parte de los planeamientos municipales, pero ese suelo no se desarrolla ni se pone en el mercado a precio adecuado para vivienda protegida. Las administraciones locales deben hacer un esfuerzo, por supuesto con ayuda de las públicas, yo lo estoy planteando en el Congreso de los Diputados, para dotar a los ayuntamientos de capacidad técnica y capacidad financiera suficiente para desarrollar en el plazo más breve posible, incluso primando y castigando a los que no lo hagan, el suelo destinado clasificado por los planeamientos para vivienda protegida. Se evitarían muchas subvenciones directas si el promotor, público o privado, puede acceder a suelo con precio adecuado para esa vivienda protegida. En esa línea lo estamos planteando y creo que debe seguirse. También apostamos por el alquiler, la rehabilitación, la flexibilización de los requisitos para la rehabilitación en edificios y viviendas aisladas, no para las grandes áreas de rehabilitación. Hay viviendas que no salen al mercado porque los 6.000 euros no son suficientes para adecuar una vivienda y que salga al mercado de alquiler. Hay que flexibilizar las condiciones de los arrendamientos, porque si propietario ha heredado la vivienda de sus padres o ha metido sus ahorros en comprar una segunda vivienda, o la ha comprado para especular, para venderla a los cuatro o cinco años, ¿por qué durante ese tiempo no le saca una renta? ¿Por qué un propietario renuncia a tener algo más de dinero? La única respuesta que todos le dan es porque hoy en día es un auténtico lío meterse a arrendador. Es anecdótico

que una persona se pueda divorciar de su mujer teniendo tres hijos y un hogar familiar en común en un plazo de tres meses y tarde dos años en separarse de su inquilino. Es algo completamente absurdo. También hemos solicitado durante cinco años la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Enjuiciamiento Civil y si fuera necesario, aunque es polémico, un juzgado de vivienda que resuelva cualquier controversia entre el inquilino y el propietario en un plazo de un mes, porque si no seguiremos con el mercado en alquiler que tenemos. Me gustaría que no entráramos en polémica sobre la parte ideológica, porque tendría derecho de réplica y espero que no sea necesario. Terminó agradeciéndole su intervención y sus aportaciones.

El señor **PRESIDENTE**: No sé cómo debe contestar el señor compareciente, pero ha tenido usted tiempo suficiente para argumentar con toda amplitud y con todo el bagaje argumental del que dispone, señor Matos.

Por fin, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Santamaría.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: En primer lugar, queríamos expresar desde nuestro grupo el mejor deseo para que la doctora Anna Cabré se recupere lo más pronto posible y podamos asistir a su comparecencia y gozar de sus aportaciones. En ese mismo sentido trasladamos también el agradecimiento a don Javier y a don Gregorio que nos han expuesto sus opiniones con anterioridad, y en este caso a don Gerardo Roger Fernández, conocido en todos los ámbitos relacionados con la materia que nos ocupa. Aprovechamos para agradecerle y reconocerle sus numerosas aportaciones y participaciones y, cómo no, su magisterio en el urbanismo de la democracia y en el desarrollo legislativo en cuantas administraciones le han solicitado su concurso.

Señor presidente, sin ánimo de polemizar también quisiera hacer un *kitkat*, como llaman ahora a los paréntesis, para mostrar la extrañeza de nuestro grupo ante lo manifestado por el señor Matos, puesto que tanto mis compañeros anteriores como yo hemos sido y vamos a ser escrupulosamente pulcros en nuestra intervención. No hemos nombrado a ningún partido político, no hemos nombrado a ningún grupo de la Cámara, no hemos nombrado a ningún gobierno, salvo el nuestro al que damos soporte. Faltaría más que no estuviéramos en disposición de apoyar todas las iniciativas que está llevando en la materia que nos ocupa. Ahí está el «Diario de Sesiones» para confirmar lo que les estoy diciendo. Tan solo ha habido una referencia anterior a los años 90, en los que recordemos que también había gobiernos socialistas, pero si alguien se quiere hacer responsable hoy de todos los desastres anteriores en materia de vivienda, por nosotros no hay ningún problema. En cuanto a los argumentos que exponía el señor Matos sobre la nueva ley, no vamos a entrar en polémica, aunque tanto la compañera vicepresidenta, la señora Lucila como yo, fuimos ponentes de esa ley y tenemos argumentos suficientes

para rebatir todos los expuestos por el señor Matos, pero no es el objeto de la comparecencia. Por tanto, daremos la bienvenida al señor Roger y las gracias.

Terminaba preguntándose ¿menos hormigón? Y frente ello afirmaba: más reflexión. Hemos asistido a un proceso productivo inmobiliario anormal, y cita como causas factores exógenos, especialmente financieros. Quisiéramos conocer sus reflexiones en torno a cuáles son los factores endógenos que deben presidir, dicho con sus propias palabras, un desarrollo urbano natural. En ocasiones hemos leído que usted afirma que la mejor política de vivienda es una buena política de suelo. Nuestra posición sobre la anterior Ley del suelo es de sobra conocida. Por eso le preguntamos si cree que la actual Ley 8/2007 favorece una mejor política de vivienda de cara a las necesidades económicas y sociales españolas. Aludía en su artículo a la exigencia del esfuerzo en la inteligencia, imaginación y prudencia en los actores del sector, públicos o privados, como percha para las acciones positivas en vivienda protegida, especialmente en un régimen de tenencia desequilibrado como es el régimen de alquiler. Hemos conocido nuevas propuestas del Gobierno de España en esa dirección. Por eso sería de nuestro interés conocer su opinión acerca de los efectos positivos o no de las llamadas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, y si las nuevas líneas ICO para la financiación de la deuda para promotores hará que estos entren en un mercado profesional del alquiler más estable. Compartimos fervorosamente su apuesta por la rehabilitación que muestra en su artículo. Recuperación de la ciudad. Una reutilización necesaria, bastante menos depredadora que otras opciones de reactivación del sector y con menores necesidades financieras, al igual que sus reflexiones sobre la problemática que genera el crecimiento urbano de ámbito supramunicipal abonado por la escasa existencia de directrices territoriales rigurosas y solventes que contemplen las llamadas ciudades reales más allá de las puramente administrativas. Cuáles serían, a su juicio, las bases de una nueva cultura del territorio que pudiera ordenar con racionalidad, incluso poner límites del mismo tenor al crecimiento urbano, de tal forma que incluso pudiéramos anticiparnos a los nocivos efectos de nuevos ciclos expansivos, que aunque en la coyuntura actual parezca inadecuado mencionar, sin duda podrán propiciarse en un futuro no muy lejano. Aprovechando su profundo conocimiento de la norma le preguntaríamos sobre si la nueva ley de suelo puede afianzar esta imprescindible nueva cultura. Por último, dado que, como usted bien dice estamos en trámite obligado de adaptación legislativa autonómica a la nueva norma estatal sobre el suelo y a raíz de su reflexión en cuanto al necesario reajuste de la legislación autonómica, aprovechando este trámite nos agradecería conocer cuáles deberían ser los nuevos instrumentos y procedimientos a incorporar, tanto en la legislación urbanística autonómica como en la normativa municipal, en eso sí, tal como es la nueva ley del suelo, absolutamente respetuosa con la autonomía municipal y con las comunidades autónomas.

Reiterándole nuestro agradecimiento y esperando sus respuestas, muchas gracias, señor Roger.

El señor **PRESIDENTE**: Ya para dar punto final a estas comparecencias tiene la palabra el señor Roger.

Don **GERARDO ROGER**: Me siento muy agradecido de que sean ustedes los dos grupos parlamentarios que quedan, pero me hubiera gustado que el Grupo Parlamentario Vasco y otros grupos hubieran intervenido en este tema.

Entrando rápidamente en los temas que el señor Matos ha planteado, supongo que ya todos sabemos que la nueva ley no clasifica suelo, porque, si me permite, es exquisitamente respetuosa con las competencias autonómicas. Por lo tanto, lo que considera, como usted bien ha dicho, es la situación real del suelo —a mis alumnos les digo campo y ciudad—, suelo en situación de rural, suelo en situación de urbanizado. En la situación de suelo rural se dan todos los estadios de transformación humana, desde usos agrícolas o primarios hasta la urbanización, las carreteras, etcétera. Por tanto, no clasifica. Eso no quiere decir que con el modelo de la legislación anterior estuviera ya coartada la posibilidad de que todo fuera urbanizable. Repito, primero, la ley estatal no clasifica el suelo. Segundo, con la legislación anterior claro que eran los ayuntamientos y las comunidades autónomas —eso siempre es bifásico, como saben— quienes reclasificaban el suelo; esa palabra con tal mala reputación. Quienes jurídicamente dicen qué suelos rústicos van a ser los que absorban el crecimiento futuro de las ciudades, eso lo fijaba el ayuntamiento, con la comunidad autónoma, pero, y coincido con usted, el suelo urbanizable es mucho, y todavía quedaba mucho suelo no urbanizable en los planes. Antes de la normativa anterior cuando un plan decía que eso se clasificaba como urbanizable y el resto era no urbanizable, protegido o no, eso se excluía. Pero es que durante este tiempo la norma de 1998 fijaba como una especie de derecho que tenían los propietarios del suelo no urbanizable a poder ser incorporado al proceso de producción. Es decir, el urbanizable era el que el ayuntamiento preveía que había que desarrollar en cuatro u ocho años —recuerden aquello del suelo urbanizable programado—, pero a partir de este modelo se planteaba que el no urbanizable podía ser incorporado. He puesto el ejemplo de Seseña como cuarenta mil más que hay en España, que eran suelos no urbanizables, pero sobre la base de ese presunto derecho de que ese suelo no urbanizable era susceptible de ser urbanizado, porque la ley decía que el suelo urbanizable era el que se excluía del proceso por estar especialmente protegido, con lo que había una vocación, entre comillas, de suelo urbanizable. Esto es lo que posibilitó estos temas y permitió que, obviamente previas modificaciones del plan, se incorporaran al proceso urbanizador suelos perdidos en medio de las montañas.

Por lo tanto, ahora la nueva legislación —en eso coincido con usted porque no es su competencia— no clasifica suelo, pero recoge —y creo recordar que es el artículo 3— que los criterios de desarrollo territorial deben hacerse con criterios de sostenibilidad, que las reservas de suelo para residencial y actividades productivas deben ser las de demandas tal y junto. Por decir dos frases gráficas, con la legislación anterior la vocación del suelo no urbanizable era ser urbanizado. Señor Matos, le hablo a nivel profesional, no a nivel ideológico. En la legislación anterior —y además entiendo que era una medida para posibilitar que se urbanizara mucho— se liberalizaba la localización del suelo. Recordarán ustedes que el suelo urbanizable era el residual extraído, el no urbanizable de especial protección. Ese era el suelo susceptible de ser urbanizado. Por supuesto que los ayuntamientos podían reclasificar como urbanizable todo el término municipal o el 10 por ciento, pero en cualquier caso existía la posibilidad de hacerlo porque había una base jurídica para ello, cosa que, desde mi punto de vista, es un desiderátum. Estoy de acuerdo con usted. Por darle un dato, el suelo urbanizado que hay en España es —dependiendo de cómo se mida— un 3 o un 4 por ciento del medio millón de kilómetros cuadrados. El suelo urbanizable que prevén los planes vigentes hasta hace poco eran otro tanto, el 3, el 4 o el 5 por ciento. Fíjense lo que estoy diciendo —y coincido con usted—, había tanta oferta de suelo urbanizado como todo lo que se había urbanizado desde los romanos hasta hoy, porque el urbanizado es todo nuestro proceso de producción de ciudad. El suelo urbanizable que preveían los planes a ocho, diez o quince años era tanto como todo lo que se había urbanizado desde los romanos hasta hoy. Si además tenemos que poner en carga otros noventa y tantos por ciento de suelo no urbanizable, lo más que va a producir es lo que ha ocurrido, territorial y urbanísticamente, por desgracia, que son actuaciones dispersas porque las demandas son las que hay, y eso acaba produciendo unos costes de mantenimiento y de servicio enormes.

Esto propició el criterio que ya estuvo en la ley de 1998 y que estuvo en anteriores debates incluso de gobiernos socialistas, sobre que había que poner en carga todo el suelo no urbanizable, como si esto fuera el pollo: si el precio sube como hay medio millón, 450.000 kilómetros cuadrados de suelo no urbanizable, si eso se pone en carga van a bajar los precios. Eso es un error; lo que se ha demostrado precisamente en estos años es que los ha subido. La nueva ley no clasifica el suelo sino que dice que los criterios que se deben seguir son los de la estrategia territorial europea: plantéense crecimientos razonables en función de las demandas endógenas con el margen que sea y punto. Y repito, esto no impide que una legislación autonómica o un planeamiento municipal prevea una actuación aislada en un polígono industrial o de segunda residencia con un campo de golf o lo que sea. Bien, que lo prevea, pero el modelo debe ser el de la ciudad compacta.

En cuanto a lo de los valores especulativos y el suelo rústico, yo no me refiero tanto al suelo rústico. Cuando decía que el sistema de valoraciones de la legislación anterior era un tanto extraño me refería al suelo urbanizable, al reclasificado, o sea un patatal, para entendernos. Que un municipio y la comunidad autónoma correspondiente consideran que por ahí debe crecer la ciudad por la mera reclasificación, repito, sin que el propietario haya invertido nada confesable, ese suelo, el urbanizable no rústico, con la ley anterior se valoraba por el valor del beneficio del negocio inmobiliario potencial. Así era, era el valor residual; se restaban de los ingresos potenciales todos los costes y lo que quedaba era el valor del suelo. Ese era el valor legal a efectos expropiatorios. Quizás yo estoy un poco más acostumbrado a intentar contar esto a los alumnos para que lo entiendan, porque si hablamos de que es el 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico, esto queda en un lenguaje tan abstruso que no se acaba de entender. Lo que estoy diciendo es que la legislación anterior valoraba el suelo por el beneficio del negocio inmobiliario sin que el propietario hubiera invertido ni un euro ni hubiera hecho nada confesable. Y eso no tiene parangón en ninguna legislación del mundo. Si lo analizan un poco, verán que no tiene nada que ver con una economía de mercado. Las plusvalías para el que las trabaja. ¿Cómo es posible que a un propietario, sin invertir nada, si hubiera que expropiar su suelo se le pagara tanto o lo mismo que si invirtiera en el proceso? No soy economista ni lo quiero ser, pero me parece fisiocrático, me parece preindustrial. Es una cosa totalmente fuera de la época. Por eso lo que plantea la nueva ley es valorar el suelo por la realidad, por lo que hay, muy generosamente. Saben que en el suelo rústico se aplica un coeficiente de localización; al urbanizable se le valora la facultad de participar, y se hace muy generosamente, pero por lo menos ya no se atribuyen expectativas especulativas no derivadas de la inversión fehaciente del titular. Por eso la frase esta de la tierra para el que la reclasifica es una imagen que ya dije que no era mía, pero lo que estaba planteando es que la mera reclasificación comportaba, legalmente, repito, blindaje. Por ponerles un ejemplo para que quede más claro: si una administración tiene que expropiar una carretera de ronda que va por un pueblo, si lo expropia y va por el rústico, que es un suelo no urbanizable, se expropia a 3, 4 ó 5 euros, lo que valga; al día siguiente, si esos huertos se adscriben a una actuación urbanizable, como suelo urbanizable —y sigue siendo el mismo patatal—, hay que expropiarlos a 100, 200 ó 500 euros, es decir, pasa de 2 a 500; blindado legalmente, blindado. ¿Esto es economía de mercado?, ¿esto es liberalizar el suelo? Desde mi punto de vista, no. Por eso creo que el nuevo régimen de valoración es un régimen más cerca del mercado, más cerca de que el propietario del suelo tenga un activo, que es una materia prima muy importante, pero que no se lleve el 90 por ciento de las plusvalías, que era lo que se llevaba antes con este tema. Por eso, cuando me decía que usted apuesta por que no sea el

propietario el único que se las lleve, es que con lo otro se lo llevaba sin hacer nada, y ahora participa con el valor que tiene el suelo. En el procedimiento ese que les decía de concertación Administración-empresario-propietarios, el propietario se sigue llevando una cantidad muy importante de plusvalías, pero no se lleva el máximo de las plusvalías por la mera posesión del suelo reclasificado. Es que —repito y perdónenme— una de las bases de la corrupción en el urbanismo de España está aquí, porque ese blindaje legal de que un suelo por decisión de la Administración pública, en el mejor de los casos correcta, adquiriera ese valor, daba muchas plusvalías para repartir muchas cosas: convenios impropios —por mera reclasificación de un suelo o recalificación del suelo se le pagaba al ayuntamiento no sé cuánto— y luego convenios ya delictivos que bajo cuerda hacen cosas. Creo que le he respondido a todo. No sé si he dejado algo en el tintero, perdóneme porque es un poco transversal la respuesta que le he dado.

Respecto al señor Santamaría, los factores endógenos urbanísticos o jurídico-urbanísticos que han contribuido en menor medida que la crisis financiera al sistema, creo que los he comentado suficiente. Me preguntaba si la nueva Ley 8/2007 favorece la promoción de vivienda protegida, por supuesto. Por primera vez aparece como un dato que es obligado. Es cierto que Madrid tenía el 50 por ciento de vivienda protegida; la primera fue el País Vasco; es cierto que otras comunidades lo tienen pero no tenían la obligación de. Por ejemplo, la Comunidad Autónoma de Murcia tenía un 10 por ciento de reserva de vivienda protegida y la Comunidad Autónoma Valenciana no tenía ninguna, porque nadie le obligaba, y ahora ya existe esa obligación que creo que es positivo para todos. Me preguntaba también el señor Santamaría los efectos de los REIT y de las nuevas líneas de crédito del ICO, si me parece que pueden ser positivos. Creo que sí, coincido con lo que decía el señor Mayayo, me parece lógico. Seguramente en momentos expansivos daría mucho más resultado, pero ahora dan un resultado menor; siempre he sido partidario de la aplicación del método científico, el prueba y error. Ajustemos el tema. Si las sociedades cotizadas que se dediquen a la inversión inmobiliaria se dedican a producir viviendas en alquiler con todas las ventajas fiscales que eso comporta, no sé si ahora animará mucho, será un 10 o un 15 por ciento; dentro de cuatro o cinco años, si se recupera el sector, será un poco más. No hay problema, creo que es bueno, igual que lo de las líneas de crédito del ICO para prorrogar los préstamos, siempre que se dediquen a vivienda de alquiler. Todo lo que sea producir hoy vivienda de alquiler me parece absolutamente necesario. Yo creo que hay que hacer de la necesidad virtud, y ver si esta época de sosiego nos permite llegar a algunos acuerdos.

La rehabilitación, por supuesto. Además, si me permiten una reflexión, las grandes actuaciones urbanizadoras, las Seseñas y compañía, van a ser muy escasas, por razones obvias: primero, porque hay mucho en marcha y, segundo, porque no hay posibilidades finan-

cieras. Por lo tanto, habrá que volver por fin a la ciudad existente, a mejorar, a recualificar la ciudad, a rehabilitarla, a recuperarla, a reurbanizarla. Por cierto, como se ha operado en Europa desde siempre en el sector inmobiliario. Cuando venía aquí un alemán, un inglés o un francés y veían que se estaban haciendo 13.000 viviendas por un particular, no entendían nada, decían: ¿esto no lo hace ni el Estado! Eso es una *new town* y el Estado ni siquiera promueve estas cosas, ¿cómo aquí lo puede hacer un particular solo? Estos temas seguramente en esta época, esto que dicen los economistas macro que parece que está suponiendo un cambio de ciclo económico, estará suponiendo también un cambio de ciclo inmobiliario o de chip, de modelo, de patrón de desarrollo. Ahora se irá a actuaciones más concretas, más acotadas, y sobre todo interviniendo en la ciudad consolidada con la rehabilitación.

Es verdad que no he tocado un tema fundamental que además me parece absolutamente necesario, que hay que echarlo a la espalda y a la responsabilidad de las comunidades autónomas, que es el modelo territorial supra-municipal. Yo soy municipalista; antes de ser director general de urbanismo en una comunidad autónoma estuve en un ayuntamiento y defendiendo el municipalismo pero en sus propias competencias. En el siglo XIX las demandas urbanas nacían y morían en la ciudad; hoy con una economía globalizada y en espacios dinámicos —ya no me refiero a la costa, que está conurbado todo el litoral mediterráneo, sino a las áreas metropolitanas, Madrid, por ejemplo, se confunde con los municipios de al lado—, los problemas nacen en la ciudad, lo que yo llamo la ciudad real, no la ciudad municipal. Siempre pongo el ejemplo de Valencia, que tiene 700.000 habitantes, pero en el área metropolitana, que son 42 municipios, hay millón y medio. Hoy es un error, de aquí a Valencia y vuelta, planificar los municipios solos, ciegos, cuando todo está en conjunto, si es un continuo urbano. Entonces, ¿qué es lo que eso exige? Un planeamiento territorial previo, que fije los límites al crecimiento y que diga que en el área metropolitana o en la Costa del Sol habrá municipios como Marbella, que ya han agotado su crecimiento, por poner un ejemplo, pero hay que potenciar otros. Hay que poner esos límites al crecimiento, por cierto, vuelvo a repetir —no sé si me van a dar una medalla en el País Vasco— que en el País Vasco tienen desde hace mucho tiempo las directrices de ordenación del territorio que ya dicen cuánto puede crecer; el plan general de San Sebastián no puede crear suelo urbanizable para más de 22.000 viviendas nuevas; si les parece poco, que hagan una modificación de las directrices. Esa cultura del planeamiento municipal con la que llevamos cien años hay que trasladarla al planeamiento territorial, y es una responsabilidad de las comunidades autónomas que, desde mi punto de vista, no pueden abdicar, y que tienen que hacer por narices para que se regule un crecimiento ordenado, compensado y equilibrado entre unos municipios y otros.

Ya finalizo. ¿Qué instrumentos deben incorporar las nuevas legislaciones autonómicas? Prácticamente los derivados de la legislación estatal que muchas leyes ya tenían: la ley de Andalucía, la ley de Castilla-La Mancha, la ley valenciana, en algunos aspectos; a unas les faltan unas cosas y a otras, otras. Pero, en fin, lo novedoso en la legislación autonómica es que aporta como principios básicos de la legislación estatal la reserva de vivienda protegida, o sea es obligado, y aunque no lo hayan regulado desde el 1 de julio pasado, es automático que tiene que haber una reserva de vivienda protegida; el principio de reparto de cargas y beneficios en suelo urbano y en los procesos de edificación y de concertación también es un tema que tienen que regular; el proceso de liberalización de la producción, que los particulares puedan trabajar en régimen de libre empresa y no directamente a dedo como antes. Pues debe producirse todo eso, ya estaba en muchas leyes autonómicas voluntariamente, ahora es obligado que lo recojan, pero puedo decir que lo están recogiendo. Lo que conozco de la práctica totalidad de las legislaciones autonómicas está recogiendo estos temas porque, entre otras razones, son absolutamente necesarias, están respondiendo a una economía de mercado; o sea que en vez de ser los propietarios los exclusivos actores del proceso, que sobre la base del régimen de la libre empresa del artículo 38 de la Constitución se elija al urbanizador de entre los empresarios que quieren invertir, con todas las medidas y cautelas que deben regularse para evitar patologías como han ocurrido en la Comunidad Autónoma Valenciana en muchos casos, con todas esas cautelas. Que se lleve a cabo y que los propietarios participen en ese proceso me parece perfecto.

Se me olvidaba un tema del señor Matos, cuando me decía que él es partidario de la iniciativa privada y la pública. Yo no soy enemigo de la iniciativa privada, me parece muy bien; es más, normalmente por mucho que quisiera hacer la iniciativa pública, el 60, el 70 o el 80 por ciento de la producción de la ciudad siempre la va a hacer la iniciativa privada. Yo me estaba refiriendo a ahora, a esta etapa en la que estamos. Ahora, no es que me parezca bien, es que me parece la única posibilidad pero, repito, concertada; los tres en el autobús pero que la que conduzca sea la Administración pública, por el interés general; los tres en el autobús y que se repartan las plusvalías pero siempre desde la óptica del interés general. Que la parte de la vivienda protegida, etcétera, sea para la Administración pública y el resto que se lo repartan. Por cierto, si hay suelos de vivienda calificados y urbanizados para vivienda protegida y no se desarrollan, será porque a ese ayuntamiento y a esa comunidad autónoma les parece bien, porque si no, no solamente tienen posibilidades de expropiación sino de ejecución subsidiaria. Hace poco en un municipio de Andalucía me decían: Aquí hay un montón de suelos urbanizados con una reserva para vivienda protegida y como el propietario no lo vende, no se hace nada. Le dije al concejal de Urbanismo: Será porque tú quieres, porque a mí eso

no me lleva dos momentos. O me edifica usted las viviendas protegidas o se las expropio a valor residual de vivienda protegida o las saco a concurso para que un edificador lo haga. Por tanto, con relación a los instrumentos normativos que tenemos ahora, ya no cabe aquella justificación que muchas veces se hacía desde la Administración pública de: Es que en mi municipio el suelo no se urbaniza porque los propietarios no lo hacen y yo no tengo suficientes recursos económicos para expropiarlo; los solares en medio de la ciudad no se edifican o los palacetes no se rehabilitan porque los particulares no lo hacen y yo no tengo posibilidades para expropiarlo, etcétera. Ahora la legislación que tenemos no solamente permite y habilita la expropiación a valores reales no especulados, sino que además permite la concertación con la iniciativa privada más emprendedora en régimen de reparcelación, es decir, repartiendo con los propietarios. Por tanto, hoy ya no puede decir ningún responsable público que en su municipio o en su comunidad no se urbaniza suelo, no se edifica suelo o no se rehabilita el patrimonio porque no tiene recursos suficientes. Obviamente, si hay mercado y el plan está bien dimensionado, aunque si reclasificamos un suelo como urbanizable o residencial al lado de un vertedero de basuras allí no pone un ladrillo nadie. Por tanto, si el plan se adecua a la realidad y hay demanda, o lo hace la Administración o lo hacen los propietarios o lo hace un particular en un régimen concurrencial. Economía de mercado.

Señorías, este es un tema que comprendo —llevo muchos años dando clases, etcétera— que es un poco abstruso. La verdad es que el sistema urbanístico español es un tanto abstruso y muchas veces difícil de conocer y de comprender, pero cuando se conoce y se comprende, y con la capacidad instrumental que hoy da la nueva legislación, por lo menos el desarrollo urbanístico puede financiar el urbanismo, porque ya los costes no se repercuten a la Administración pública; se pueden conseguir reservas importantes de vivienda protegida y obviamente ponerlas en el mercado a ese precio, bien porque lo hagan los propietarios en el caso de que sea privado, bien porque si no lo hacen se les expropie o salga a concurso al edificador o al rehabilitador. En ese sentido estoy bastante esperanzado; tengo un punto de optimismo, aunque no tengo un enorme optimismo. Respecto a temas de macroeconomía y de la crisis financiera mundial no entiendo nada —me parece que estoy como tantos macroeconomistas y premios Nobel, que tampoco nos dicen qué ha pasado ni qué va a pasar ni qué está pasando—, pero en cuanto al suelo y al urbanismo —de eso sé un poquito—, ahora la capacidad instrumental es suficiente para dar respuestas solventes, a corto y medio plazo, positivas que vayan paliando la caída en la que hemos estado, y a ver si dentro de dos, tres o cuatro años se consiguen esos desarrollos sostenibles de siete u ocho viviendas por cada mil habitantes, con un importante parque de vivienda protegida, y dentro del parque de vivienda protegida un importante parque en régimen de

alquiler o de derechos de superficie, y permítanme que insista porque es un tema muy novedoso pero muy interesante para este desarrollo.

El señor **PRESIDENTE**: El señor Matos se merece una breve respuesta, pero de todas maneras, antes de concedérsela, permítame señalar que en muchos de los argumentos que ha estado diciendo hay que tener en cuenta que la capacidad que pueden tener autonomías o ayuntamientos para intervenir va a depender al final de que tengan los recursos suficientes para hacerlo. Es de justicia también decir que últimamente el señor Matos, en nombre de su grupo, ha presentado distintas iniciativas, para que los ayuntamientos tengan estos recursos para poder efectuar estas circunstancias. Dicho lo cual, le doy la palabra al señor Matos, que sabe defenderse perfectamente.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Le agradezco la contestación, porque al contestar usted muchísimas cosas que yo he dicho, como que no clasifica el suelo, etcétera, eso quita muchos de los eslóganes que se han estado estableciendo sobre la Ley de Suelo anterior que no se adecuan a la realidad. Cuando se dice que es verdad que esta ley no establece nuevas clasificaciones del suelo, entonces es que no está acabando con nada, porque no establece nada nuevo. Cuando dice que se aplicarán criterios de sostenibilidad, hay que decir que la ley anterior también hablaba de la sostenibilidad, se puede ver si se lee la exposición de motivos y la función social de la propiedad. Por tanto, son criterios que se establecen, pero no cambia absolutamente nada, entre otras cosas, porque quien realmente tiene las competencias para hacerlo son las comunidades autónomas. Eso es así. No estoy diciendo que esta ley se mala por eso, pero simplemente no tiene las competencias y, como no cambia nada, que no se venda a los ciudadanos que han cambiado mucho las cosas con la nueva ley, porque si no cambian las leyes de las comunidades autónomas, no sirve para nada ni siquiera obliga a establecer clasificaciones del suelo distintas de las que existen hoy en día. Por tanto, que no se venda otra cuestión.

Le quería pedir disculpas porque me habrá visto manejar el teléfono. No era una falta de educación, sino que aprovechando las nuevas tecnologías que el señor Bono nos ha entregado, he estado buscando en Internet la Ley de Suelo anterior para rebatir algunas de las manifestaciones. Por ejemplo, cuando se dice que en la Ley de Suelo anterior se pagaba el suelo urbanizable a precio de oro, porque se permitía establecer todos los elementos especulativos. A pesar de mi torpeza, he logrado encontrar el artículo 27.1, párrafo segundo, de la ley anterior, que dice: En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y también aquellas expectativas cuya presencia no estén aseguradas. Este es el artículo 27.1, valoración del suelo urbanizable. Por tanto, la Ley de Suelo anterior marcaba en la valoración del suelo urbanizable, que establecía los criterios, y decía: se des-

cartarán obligatoriamente los elementos especulativos. Por tanto, no se puede vender en una manifestación eso de que aquello lo que decía era que se valoraran los elementos especulativos, porque había un párrafo que lo prohibía. Eso es simplemente lo que le estoy diciendo, que no se pueden decir esas cosas tan alegremente, cuando los artículos de la ley lo prohíben.

Respecto al suelo, no es que usted sepa poco, sabe mucho, y todos le leemos; lo que ocurre es que a veces tenemos algunas diferencias, sobre todo desde el punto de vista ideológico. (El señor Santamaría i Mateo pide la palabra.)

El señor **PRESIDENTE**: Voy a darle quince segundos lógicamente, y después un minuto al interviniente. De todas maneras quiero recordar que el objetivo de estas comparecencias no es tanto el análisis histórico, metodológico, factual, de resultados de las distintas legislaciones del suelo que hemos tenido en nuestro país, sino poder hacer frente a la situación de crisis. Esta Presidencia y la Vicepresidencia hemos sido muy generosos en los turnos de intervención, pero les pediría que se ciñeran estrictamente al objetivo de las comparecencias.

Por tanto, para terminar tiene quince segundos, señor Santamaría, y posteriormente vamos a darle un minuto de cortesía a nuestro compareciente.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Agradezco la benevolencia de la Presidencia y de la Mesa; solo utilizaré quince segundos, pero la norma tiene que ser para todos igual.

Señor Gerardo, es cierto que la ley no es urbanística ni lo ha pretendido ser nunca, puesto que no debe entrar en esas cuestiones. Coincidimos en que ha cambiado y mucho, puesto que se incluyen numerosos informes preceptivos que hay que incorporar anteriormente y no con posterioridad. Y sobre todo cambia una cosa fundamental para nuestro grupo, y es que todas las leyes anteriores estaban hechas desde la perspectiva del propietario exclusivamente y por primera vez en nuestro régimen de suelo se incorpora la perspectiva real y objetiva del ciudadano.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Roger.

Don **GERARDO ROGER**: A mí la discrepancia no es que no me moleste, es que creo que es absolutamente necesaria. Si no hubiera discrepancia estaríamos todavía pintando bisontes en Altamira y a lo mejor ni siquiera eso, porque seguro que había discrepancias sobre cómo los debían de pintar y sobre qué colores había que utilizar. La discrepancia no es que no me moleste, es que me parece absolutamente necesaria, y más en una sociedad democrática. Por tanto, es perfecto.

Es cierto lo que usted ha leído del artículo 27; claro que es así. Pero, ¿cuáles son los elementos especula-

tivos no considerados? Voy a la práctica. Llevo ya treinta años en este mundo del urbanismo y me remito a todas las sentencias judiciales de expropiaciones e, incluso, a las valoraciones administrativas que hay sobre esta misma base. La valoración catastral y la valoración hipotecaria de la Orden ECO/805/2003 se basan en el modelo residual y se restan todos los costes de producción y le quitan en todo caso, como elemento especulativo, el beneficio empresarial. En el fondo lo que se hacía hasta ahora era seguir el mismo procedimiento que un promotor inmobiliario cuando iba a comprar un solar. ¿Qué se pueden hacer aquí? Cien viviendas. ¿A cuánto se pueden vender? A 50 millones. Total: 5.000, o los que sean. Se resta lo que me cuesta urbanizar —si hay que urbanizarlo—, lo que me cuesta edificar, los gastos generales y las tasas y los honorarios, y en todo caso el elemento especulativo que se le quitaba era el beneficio. Ese era el que se quitaba y el resto era lo que quedaba. Y ese elemento especulativo, entre comillas, en la orden ECO está fijado como referente; la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo tienen ahí unos valores. Y a las sentencias me remito. Por tanto, no es tanto lo que dice sino qué es lo que era

aplicable y qué se deducía de ahí. Eso producía esos valores que —repito— el propietario no había hecho nada para merecerlos. Por eso ahora valórese el suelo rústico por lo que vale, muy generosamente y conscientes de su localización y de las facultades de participar, pero acerquémonos más a Europa, al mundo occidental y a la economía de mercado, si me lo permite, señor Matos.

Y ya me he pasado de mi minuto.

El señor **PRESIDENTE:** Agradezco, desde luego, a todos los comparecientes su presencia, su apasionada presencia —si me lo permiten—, su docta presencia. Lógicamente es importante en esta casa el diálogo, la confrontación de ideas, que haya debate, que haya divergencias y que, en definitiva, esto pueda servir. Esto es lo más importante, es nuestro objetivo y las señoras y los señores diputados para eso estamos aquí. Por tanto, muchas gracias y ya, sin más, levantamos la sesión.

Eran las siete y cuarenta y cinco minutos de la tarde.

Edita: **Congreso de los Diputados**
Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid
Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**
Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid
Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>



Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**