

RAFAEL CATALÁ POLO, secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento

«La reactivación del sector inmobiliario debe basarse en un modelo sólido y sostenible y alejarse de la actividad especulativa»

Rafael Catalá ocupa su actual cargo desde diciembre de 2011. Licenciado en Derecho y con una acreditada y extensa experiencia en la Administración General del Estado, dirige uno de los departamentos más cruciales para la economía y la sociedad española. De él dependen los planes de viviendas y de infraestructuras del país.

LAURA GUIASOLA

—¿Qué objetivos se marcó al ocupar su actual cargo?

—Los objetivos básicos del Ministerio están asociados con una serie de líneas estratégicas que coinciden con las áreas fundamentales del Departamento. En primer lugar, continuar ejerciendo la labor de planificación de las infraestructuras necesarias para garantizar la vertebración territorial y la conectividad en España. En relación directa con esta línea, desarrollamos la labor inversora en los distintos modos de transporte (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, puertos...) que permita ir avanzando en este sentido. Por otra parte, la modernización de los servicios de transporte competencia del departamento y de los principales operadores públicos (Aena, Renfe, Puertos del Estado...) es otro de los objetivos que nos hemos propuesto alcanzar. En tercer lugar, prestar especial atención a la calidad del servicio que desarrollan estos operadores y que perciben los ciudadanos en un escenario de austeridad y reducción de los gastos de los distintos agentes. Por último, de manera muy resumida, en el área de vivienda nos planteamos abordar las reformas necesarias para reorientar la política pública de vivienda en un sector que tiene una incidencia tan impor-

tante en la vida cotidiana de un gran número de personas, de manera que el alquiler se convierta en una opción cada vez más posible y la rehabilitación de edificios genere desarrollo económico y creación de empleo frente a la construcción de vivienda nueva que caracterizó la etapa anterior.

—Pasados casi dos años, ¿de qué se siente más satisfecho?

—Hemos avanzado firmemente en el desarrollo de los objetivos antes mencionados mediante un conjunto de actuaciones amplio y diverso que afecta a todas las áreas

«Muchas de las ayudas del nuevo plan de vivienda tienen un marcado carácter social, en cuanto que facilitan a la población más desfavorecida el acceso a una vivienda»

del departamento. Son muchas las realizaciones, pero quizá destacaría la aprobación de las dos leyes que hemos promovido en materia de vivienda (alquiler y rehabilitación); los procesos de mejora de la eficiencia y de la calidad del servicio en los operadores públicos y, finalmente, la continuidad de los grandes proyectos de inversión en infraestructuras de carreteras y ferroviarias (A7, A8 y Corredores de Alta Velocidad).

—Usted ha manifestado que estamos ante unos presupuestos responsables. ¿Qué podemos esperar de ellos?

—Los tres presupuestos que hemos presentado desde nuestra llegada al Ministerio reflejan que cumplimos con el compromiso adquirido con nuestros socios europeos para la consolidación fiscal. Aunque el escenario macroeconómico para 2014 es de un cambio de tendencia en la situación económica, debemos continuar con un esfuerzo de austeridad que permita consolidar la estabilidad de nuestra economía. Pero a su vez, somos conscientes de la importancia de la inversión del Grupo Fomento como agente dinamizador de la economía y de su contribución a la salida de la crisis.

En esta línea, vamos a realizar el máximo esfuerzo en la inversión en

infraestructuras, priorizando la inversión productiva mediante una planificación eficiente que optimice la gestión de las infraestructuras. Porque somos conscientes, siempre es así, pero ahora más que nunca, de que hay que dar el mayor valor a cada euro que los españoles ponen en nuestras manos. Para ello, el Grupo Fomento contará en los PGE-2014 con unos recursos totales que ascienden a 17.310 M€, de los que una parte importante, casi 9.000 M€, se destinará a inversión, inversión productiva.

–El presupuesto de 2014 cuenta con 788 millones de euros para apoyar el cambio de modelo en la política de vivienda, urbanismo, suelo y edificación...

–El sector de la vivienda es uno de los que más nos preocupan, no solo por su impacto en la actividad económica, sino por las repercusiones sociales que tiene. Cuando llegamos al Ministerio nos dimos cuenta de la necesidad de abordar un cambio de modelo en la política de vivienda, por la complicada situación en la que se encontraba el sector.

Tras un largo periodo de apoyo a la construcción de viviendas, nos encontramos con que existen 3.500.000 viviendas vacías de las cuales 676.038 son nuevas sin vender. Asimismo, nos encontramos con que de los 26 millones de viviendas construidas, 15 millones tienen más de 30 años y casi seis millones tienen más de 50 años.

A ello había que unir que el mercado del alquiler seguía siendo muy débil, un 17 por ciento, una de las cifras más bajas de los países desarrollados, cuando en la Unión Europea la media es del 38 por ciento.

Y por último pero lo más importante, es que los sectores más vulnerables de la sociedad tenían dificultades para acceder a una vivienda, por la precariedad y la debilidad del mercado de trabajo y la restricción de financiación.

Todo ello nos ha llevado a adoptar un importante cambio en la políti-

ca de vivienda que busca facilitar el acceso a la misma, especialmente a las personas que más necesidades tienen, y mejorar nuestro parque de vivienda y entornos urbanos, a la vez que se fomenta la creación de empleo y se impulsa el crecimiento de nuestra economía.

Hemos aprobado en los casi dos años que llevamos en el Gobierno, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas para la flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y el Real Decreto 233/2013, de 5 de

abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Nuestros objetivos son fundamentalmente apoyar el alquiler, como vía idónea para el acceso a la vivienda, especialmente para quienes disponen de menores niveles de renta y para favorecer la salida al stock de vivienda desocupada, y fomentar la rehabilitación de edificios, y la regeneración y renovación urbanas, para una reactivación sostenible del sector de la construcción, consiguiendo así unas ciudades



«Las actuaciones que se están diseñando como aportación a la transparencia, seguridad y confianza en este mercado deben estar soportadas por los notarios»

con mayor calidad. Estos cambios los vamos a apoyar con el Presupuesto que queremos aprobar para 2014, que cuenta con 788 M€.

–¿Qué partidas hay previstas para la financiación del nuevo Plan de Vivienda?

–Para la financiación del Plan de Vivienda hemos previsto una partida presupuestaria de 613 M€, de los cuales 446 M€ son para hacer frente a pagos en subsidiación de préstamos, y de ellos, 175 M€ se destinarán a pagar obligaciones de ejercicios anteriores, y 167 M€ para subvenciones a través de las comunidades autónomas, que estarán centradas en las líneas prioritarias que he señalado, la ayuda al alquiler y a la rehabilitación y regeneración urbana. Además 139 M€ se destinarán a pagar ayudas previstas en Planes anteriores y de Renta básica de Emancipación. Concretamente a Renta Básica de Emancipación destinamos 40 M€.

Como verá determinadas subvenciones y ayudas de planes anteriores, así como la Renta básica de emancipación, se han mantenido hasta que se puedan reconducir a través de las nuevas ayudas previstas en el nuevo Plan de vivienda 2013-2016.

Muchas de las ayudas del nuevo plan de vivienda tienen un marcado carácter social, en cuanto que facilitan a la población más desfavorecida el acceso a una vivienda. Así hay un programa de ayuda al alquiler, destinado a personas con ingresos bajos, y un programa destinado a la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler. En

este segundo programa buscamos sumar a las subvenciones a la construcción de las viviendas, otras aportaciones, como son la aportación de suelo de titularidad pública y las ayudas complementarias de las Comunidades Autónomas.

Estimamos que durante la duración de este Plan estatal recibirán las ayudas al alquiler unos 133.000 beneficiarios por año, y las ayudas de fomento del parque público de vivienda de alquiler se aplicarán a cerca de 1.000 viviendas por año.

–Su Ministerio apuesta fuerte por fomentar el alquiler y la rehabilitación de viviendas...

–A diferencia de la compra de vivienda, el alquiler tradicionalmente ha mostrado una mayor elasticidad y resistencia frente a los ciclos económicos, porque hace más fácil el acceso a la población con menor renta y facilita la movilidad laboral en épocas de crisis. Por ello hemos apostado por el desarrollo de un mercado de alquiler fuerte, ágil, flexible, profesionalizado y con suficientes garantías para arrendatario y arrendador.

La Ley de Medidas de Flexibilización del Mercado del Alquiler de Viviendas, aprobada por las Cortes el pasado 23 de mayo, recoge estos planteamientos. Elimina las rigideces en las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, y fortalece la libertad de pactos, para que las partes puedan llegar a todos los acuerdos que razonablemente no deban formar parte de un régimen impuesto directamente por la Ley. Igualmente, se flexibilizan los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento, reduciéndose de cinco a tres años la duración de la denominada prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita automática del contrato. Asimismo se establece la posibilidad de que el arrendador pueda recuperar el inmueble para destinarlo a su vivienda permanente y que el arrendatario pueda desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses.

Además de ello, hemos querido mejorar la seguridad jurídica, para lo que hemos establecido una rápida respuesta ante las situaciones de morosidad, regulando la inscripción potestativa en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento y creando un Registro de Sentencias Firmes de Impagos de Rentas de Alquiler, lo que ofrecerá mayor información y garantías para todas las partes implicadas.

–¿Por qué es interesante favorecer el desarrollo de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario?

–Estas sociedades, que cotizan en mercados de valores, operan atrayendo inversiones, incluso de



pequeños inversores, hacia el mercado inmobiliario de inmuebles que se destinan fundamentalmente al alquiler, con lo que pueden ofrecer unos retornos bastante estables y seguros. El nuevo régimen fiscal establecido para ellas y la disminu-

ción de los requisitos exigidos para su constitución, ha permitido la creación de las primeras sociedades y se espera que tengan un desarrollo importante en el futuro inmediato.

–¿Y la rehabilitación?

–La rehabilitación ha sido la gran olvidada dentro del sector de la construcción. En el año 2009 la rehabilitación residencial en España suponía un 16 por ciento del total de la actividad del sector de la construcción, frente a un 40 por ciento en Alemania, un 31 por ciento en Italia y un 27 por ciento de media en los países de la Unión. Este porcentaje ha mejorado sensiblemente en los dos últimos años,



acercándose al 27 por ciento, pero ello ha sido más por la parálisis de la construcción de obra nueva, que por aumentos reales en la actividad de rehabilitación.

El Gobierno ha apostado por la rehabilitación, lo que nos permitirá

además de mejorar nuestras ciudades, reactivar el sector de la construcción y con ello, la actividad económica. Como le he adelantado ya hemos aprobado la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de la que puedo señalar como sus principales aportaciones que suprime las trabas y cargas injustificadas sobre los suelos y abre nuevas vías de financiación al permitir que este tipo de operaciones puedan generar plusvalías, que serán destinadas a la propia operación de rehabilitación. En este punto quiero señalar que vamos a dar gran importancia a las actuaciones que faciliten y garanticen la movilidad de las personas mayores o con discapacidad.

–Uno de los pilares de la recuperación económica sería la reactivación del sector inmobiliario. ¿Se están adoptando medidas para ello?

–La reactivación del sector inmobiliario debe basarse en un modelo sólido y sostenible y alejarse de la actividad especulativa de los últimos años, que ha estado en el corazón de la crisis económica española. En definitiva creo que la oferta inmobiliaria debe responder a la demanda real de vivienda en nuestro país.

Como es conocido por anteriores ciclos de la vivienda en España, y por la situación que se ha producido en otros países de la OCDE, la recuperación de esta situación necesita su tiempo, para que se vayan produciendo los ajustes necesarios. Además, en nuestro caso, esta recuperación está resultando aún más lenta por la todavía débil recuperación económica en el conjunto de Europa, a la que estamos estrechamente vinculados.

Esperamos que el Plan Estatal 2013-2016 sea un buen instrumento para la recuperación del sector y para el éxito de las reformas legales emprendidas.

–Hablando de Justicia, ¿qué destacaría de su paso por la Secretaría de Estado de ese Ministerio entre 2002-2004?

«Hemos apostado por el desarrollo de un mercado de alquiler fuerte, ágil, flexible, profesionalizado y con suficientes garantías para arrendatario y arrendador»

–Fueron dos años de intensa actividad en los que tratamos de abordar problemas complejos que necesitaban ser acometidos sin demora. La reforma de la Ley Concursal; la puesta en marcha de los Juicios Rápidos; la reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial para articular la nueva Oficina Judicial; la reforma del Código Penal, o el proceso de ilegalización de Batasuna, fueron todos ellos hitos importantes que nos han permitido a todos los que tuvimos la oportunidad de participar en el equipo del Ministro Michavila recordar esa etapa como muy productiva.

–La intervención notarial en el sector inmobiliario, como bien conoce, persigue garantizar seguridad jurídica preventiva a las partes, velando por la más débil. ¿Cómo valora la labor de este colectivo?

–La seguridad jurídica constituye una característica fundamental de las sociedades avanzadas y por ello, contar con profesionales tan cualificados como los notarios para establecer un sistema robusto de garantías, es un elemento fundamental en el conjunto del sistema y, en particular, en lo que se refiere al sector inmobiliario. Todas las actuaciones que se están diseñando como aportación a la transparencia, seguridad y confianza en los operadores económicos de este mercado pueden y deben estar soportados por el ejercicio de la actividad profesional de los notarios, por lo que su colaboración va a ser sin duda muy necesaria para el buen éxito de todas las reformas. ●