

Según Antonio Garrigues, presidente del Observatorio de la Vivienda:

**“Las nuevas medidas contra el fraude fiscal aumentarán la seguridad jurídica y contribuirán a aminorar una artificial subida de los precios de la vivienda”**

- *El Observatorio de la Vivienda reclama una nueva regulación del mercado del suelo. Su coste llega a representar el 50 por ciento del precio final de la vivienda.*
- *Los expertos reunidos en este foro -creado por el Consejo General del Notariado y el despacho Garrigues- destacaron que, en los últimos años, el precio del suelo ha crecido un 14,5 por ciento más que el de la vivienda.*

**Barcelona, 2 de diciembre de 2004.-** “Las medidas anunciadas por el secretario de Estado de Economía para acabar con el fraude fiscal- cincuenta de las cuales están dirigidas a la operaciones inmobiliarias- permitirán una limpieza fiscal que aumentará la seguridad jurídica y contribuirá a aminorar el incremento artificial de los precios de la vivienda”, según declaró Antonio Garrigues, presidente del Observatorio de la Vivienda, en la segunda jornada de debate de este foro, celebrada ayer en Barcelona.

Los participantes en esta jornada reclamaron, además, una nueva regulación del mercado del suelo que permita controlar su precio. Su coste- que en los últimos años ha crecido un 14,5% más que el de la vivienda- llega a representar el 50 por ciento del precio final de la vivienda.

Este foro ha sido creado por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues para debatir, denunciar y buscar soluciones a los diversos problemas con los que se enfrenta el adquirente de una vivienda, como la especulación y la carestía.

**Julio Rodríguez**, Ex Presidente del Banco Hipotecario de España y Vocal del Consejo Superior de Estadística hizo hincapié en la cada vez mayor repercusión del valor del suelo en el precio final de la vivienda: "La evolución temporal anual del precio por metro cuadrado del suelo y de la vivienda revela que el coste del suelo fluctúa más al alza que el de la vivienda. Entre 1997 y 2003 el aumento total acumulado de los precios de las viviendas fue del 95,6% (una media anual del 11,8%) mientras que el aumento acumulado del coste del metro cuadrado de suelo fue del 109,1% (una media anual del 13,1%)".

"La participación del coste del suelo -apuntó Rodríguez- se sitúa en un intervalo del 40-50% en las principales áreas urbanas descendiendo hasta un 25-30% en las ciudades de provincias. En la Comunidad de Madrid el coste del suelo suele alcanzar e incluso superar el 50% del precio de venta final. En las viviendas de protección oficial la incidencia del coste del suelo desciende hasta un intervalo del 15-20%".

La adquisición de viviendas como inversión es otra de las causas de la aceleración de los precios actual para el estadístico. "El ritmo de iniciaciones de nuevas viviendas (650.000 durante el año pasado) está superando ampliamente en los últimos años a la creación neta de nuevos hogares, lo que confirma la idea que una parte sustancial de la demanda se destina a segunda vivienda o a adquisición con fines de inversión, como demuestra que existan 3 millones de viviendas vacías."

Para el arquitecto y profesor de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Dortmund, **Enrique Bardají**, una de las causas del incremento del precio del suelo es su poco aprovechamiento: "la práctica de la ordenación urbanística genera densidades residenciales que provocan despilfarro de suelo e insostenibilidad ambiental. Se ha consolidado la práctica urbanística de manejar en los nuevos desarrollos urbanos aprovechamientos de suelo que fluctúan entre el 0,3 y el 0,45 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo".

**Martín Bassols**, Catedrático de derecho administrativo y presidente de la Asociación Española de Derecho Urbanístico coincidió en que se debe mejorar el régimen jurídico del planeamiento urbanístico español: "las modificaciones introducidas en la década de los noventa en los instrumentos y documentos urbanísticos heredados de etapas anteriores son insuficientes para afrontar los nuevos retos sociales y económicos, así como los nuevos modelos de desarrollo urbano. Es necesario alterar y flexibilizar el instrumental del planeamiento urbanístico y, en especial, su régimen jurídico, material y procedimental".

Diversos representantes institucionales de la administración catalana expusieron las diferentes iniciativas que, en materia de urbanismo, se deben abordar. **Joan Llord**, Director General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya apuntó tres puntos principales en la que debe profundizar la normativa urbanística: "El fomento de las viviendas asequibles, la sostenibilidad y una cierta autonomía local"

Por su parte, **Salvador Milá**, Conseller de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya, destacó que el proyecto del Gobierno catalán para atenuar los precios de las viviendas pasa por "no intervenir directamente en el mercado inmobiliario del suelo libre, sino por crear un mercado paralelo que incluya diferentes niveles de precios y de protección".

**Joaquim Nadal**, Conseller del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya ha puesto especial énfasis en la asunción de la culpabilidad que pueda derivar hacia las Administraciones, siempre y cuando, "el resto de organismos que forman parte del sector de la vivienda asuman, a su vez, su tasa de culpa".

Por último, el notario **Javier Mico**, Presidente de la Comisión de Urbanismo del Colegio Notarial de Catalunya, resaltó la labor de este profesional a la hora de garantizar la seguridad jurídica en la compraventa de la vivienda y propuso, con el fin de incrementar las garantías del adquirente de vivienda, una nueva redacción de las escrituras públicas haciendo especial hincapié en la descripción de las fincas. Entre las medidas concretas destacó que en las escrituras debe "unificarse de los criterios sobre los cálculos de superficie, obligando a que no se confundan las superficies perimetrales, con las construidas, útiles, etc; así como la incorporación de planos en todas las escrituras, en especial en las de obra nueva. Asimismo, resaltó la necesidad de que los notarios dispongan en todo momento prácticamente en tiempo real y en línea de la información registral, Municipal, Catastral y Autonómica.



**Antonio Garrigues, presidente del Observatorio de la Vivienda; Salvador Milà, Conseller de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya y José Félix Belloch, decano del Colegio Notarial de Catalunya, en la inauguración de la II Jornada del Observatorio de la Vivienda.**