

El precio del suelo

Por su parte, el Ministro de Fomento, **Francisco Álvarez-Cascos**, destacó la necesidad de unificar las competencias en materia de suelo. Así, señaló que "hay que tener presente que se trata de una competencia atribuida fundamentalmente a las Comunidades Autónomas – en materia de legislación- y a los ayuntamientos –en materia de ejecución y gestión. Al amparo de esta distribución competencial se ha desarrollado una complicada maraña regulatoria, cuyo resultado ha sido una larga y difícil tramitación para transformar suelo y ponerlo en el mercado. Una demanda creciente de vivienda –y de suelo- se ha encontrado con una oferta de suelo extremadamente rígida".

Para **Álvarez-Cascos** "estos elementos junto a la estrecha vinculación de la venta de suelo a la financiación local han tenido como resultado que entre 1987 y 1995 el precio del suelo haya aumentado un 200% y que desde 1996 este incremento se haya cifrado en un 120%. Esta evolución del precio del suelo es la principal causa del crecimiento del precio de la vivienda."

La solución: más suelo urbanizable

Los participantes en el Congreso Notarial coincidieron en señalar el coste del suelo como el principal causante de la alarmante subida de los precios de la vivienda. En este sentido, **José María Pérez Herrero** -Presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios- hizo hincapié en la necesidad de aumentar drásticamente la superficie de suelo urbanizado: "la escasez y carestía del suelo apto para edificar constituye un grave problema; la solución exige modificar a fondo el sistema urbanístico y fomentar una decidida voluntad política de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas para adoptar todas las medidas necesarias, que las hay, tendentes a incrementar la oferta de suelo y agilizar su puesta en el mercado".

Según algunos intervinientes en este foro, la figura del agente urbanizador, puesta en marcha en algunas comunidades autónomas, se muestra como una de las posibles soluciones para agilizar los planes urbanísticos. **José María Benlliure Moreno**, Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Comunidad Valenciana, comunidad pionera en introducir esta figura, expuso los logros del agente urbanizador como alternativa a la iniciativa pública –demasiado lenta- y privada –en manos de las grandes inmobiliarias-: "El llamado modelo valenciano supone una liberalización de los procesos de urbanización. La introducción del agente urbanizador, en concurrencia con propietarios y administración, ha propiciado que el suelo que se urbaniza supere al estrictamente demandado por el mercado de la vivienda. Esto ha ayudado a mantener sus precios en unos márgenes moderados".

"En estos momentos se está estudiando una modificación de la ley –continuó **Benlliure**- para garantizar la transparencia en el proceso de designación del agente urbanizador y el respeto a los derechos de los pequeños propietarios así como para salvaguardar la sostenibilidad territorial".

Mayor seguridad jurídica para los alquileres

Por otro lado, **Luis de Guindos Jurado**, Secretario de Estado de Economía expuso las líneas maestras del gobierno en su política de vivienda: "una política de vivienda protegida que dé oportunidades especialmente a aquellos sectores más vulnerables; medidas fiscales y regulatorias que favorezcan la oferta de alquiler y reduzcan el peso fiscal sobre la vivienda y finalmente vía acuerdos con las Comunidades Autónomas que permitan flexibilizar la oferta de suelo, eviten comportamientos especulativos y posibiliten un abaratamiento del mismo".

Entre las próximas medidas de la política de liberalización del mercado de suelo que pondrá en marcha el Gobierno, **de Guindos** destacó “la revisión en curso de la Ley de Enjuiciamiento Civil para proporcionar una mayor seguridad jurídica a la oferta de alquileres, y el objetivo de extender el Pacto del Suelo a los municipios”.

De Guindos destacó la última medida puesta en marcha por el Gobierno como un exponente de la política institucional de suelo y vivienda: “El Real Decreto-Ley 2/2003 de 25 de abril nace con el doble objetivo de impulsar el mercado de arrendamiento, con la creación de un parque asequible de viviendas en alquiler, y la mejora del funcionamiento del mercado hipotecario, a través del impulso de la competencia y con la cobertura de riesgos de tipos de interés”.

Sin embargo, **Manuel Martí Ferrer**, Secretario General de la Asociación de Promotores y Constructores de España, se mostró crítico con las recientes medidas puestas en marcha por el gobierno en materia de urbanismo: “una serie de medidas está intentando lograr el abaratamiento del suelo, como la prohibición de la enajenación de suelos públicos en subasta, la obligación de reservar determinados porcentajes de suelos para vivienda protegida, o la pretensión de crear patrimonios municipales de suelo, todas ellas concebidas como imposición y no como estímulo y están condenadas al fracaso, aparte de ser nocivas para la mayor parte del mercado”.

Por último, los diversos participantes hicieron especial incidencia en el incremento de la seguridad jurídica que aporta la intervención notarial en el proceso de compraventa de la vivienda. También destacaron las continuas reducciones de los aranceles notariales desde hace varios años: desde 1980 la intervención notarial en el proceso de compraventa de una VPP de menos de 90 metros cuadrados devenga unos honorarios fijos de 60'10 euros. Desde el año 2000 se aplican reducciones de los honorarios notariales de un 50 por ciento para las VPP de más de 90 metros cuadrados y de un 25 por ciento para la vivienda libre.

“Suelo y vivienda en el siglo XXI” es el lema del VIII Congreso Notarial, que se está celebrando del 8 al 10 de mayo en el Palacio de Congresos de Madrid. Este foro, organizado por el Consejo General del Notariado, pretende servir de encuentro entre los distintos agentes y operadores que intervienen en el proceso de creación de viviendas.

Para más información:

Ángel Andreo / José Martínez Carrascosa

angel@cic-rp.com / josem@cic-rp.com

Tel: 91 577 92 72