

VISIÓN PERSONAL

AHORA MISMO

Cómo afrontar el problema de la vivienda



Luis Basagoiti
Presidente de Mapfre Inmuebles

Sofismas de los presupuestos



Julio Pomés
Director del 'think tank' Institución Futuro

En un artículo anterior (28-X-05) determinábamos el problema de la vivienda: El largo proceso de transformación del suelo y la falta de solares finalistas encarece el precio de este componente inmobiliario. Las soluciones son diversas y deben acometerse simultáneamente: son como los eslabones de una cadena; si un eslabón es más débil que los demás, la cadena se rompe por ahí.

Para reducir los tiempos de tramitación del suelo no basta con promulgar una ley o reglamento que los reduzca, sino que es necesario poner los medios humanos y procedimentales correspondientes, es decir, el 'cómo': Aumentar la plantilla de los funcionarios, especializarlos más, pagarles mejor como corresponde a tan alta responsabilidad, y simplificar los pasos del proceso, además de coordinar las leyes del suelo de las comunidades autónomas (CCAA) con el Estado y con los planeamientos/ordenanzas municipales (no siempre del mismo color político con los problemas que ello supone). No podemos continuar con leyes del suelo u ordenanzas divergentes, problema agravado porque cada dos/tres años aparece una nueva (de nomenclatura más críptica todavía) que se supone mejora la anterior, pero que vuelve a ser susceptible de cambio en un plazo breve. Tanto cambio legislativo no contribuye a la seguridad jurídica, ni al sosiego que necesita un negocio que supone el 7% del PIB.

Mercado regulado

Si seguimos como hasta ahora, vamos camino de un mercado regulado, que no es compatible con nuestro sistema mercantil: en los mercados regulados (energía, agua, transporte público, telecomunicaciones) se regula el precio, pero nunca el proceso. Y en el mercado inmobiliario es al revés: se regula el proceso y el precio es libre, pero tan condicionado por los tiempos y las normas, que resulta forzosamente un producto escaso y caro. De hecho, el único mercado regulado en el subsector residencial es el de vivienda protegida; ¿Resultado? Sólo se promueve un 2% del total de viviendas, y el Estado, las CCAA o Ayuntamientos no tienen la capacidad industrial para producir las en la proporción que el mercado demanda. Y a los promotores no les salen las cuentas en vivienda protegida, y menos si tienen productos alternativos más rentables.

Por tanto, hay que liberalizar todo el proceso: establecer para la calificación de terreno bruto unos parámetros mínimos de equipamientos y unos máximos de edificabilidad, alturas y ocupación, pero no prefijar usos, ubicaciones y demás condicionantes, propias de un urbanismo orwelliano. Y si finalmente nos equivocamos al plani-

ficar urbanísticamente, que el cambio de uso de un solar sea posible en función de las unidades de aprovechamiento (UAs), vía coeficiente de transformación. Las UAs son en realidad una alternativa de cambio para adecuarse a los usos que solicita el mercado. El problema del urbanismo es que desde que se planifica hasta que se ejecuta pasan 5/7 años, y en ese plazo cambian las condiciones, ya que es justo el periodo de los ciclos inmobiliarios. Las UAs ya existen en algunas CCAA y son operativas. Propongo extender este mecanismo a todo el territorio.

Urbanismo mercantil

El urbanismo ha tenido varios vectores en el pasado: razones sanitarias hicieron necesario abrir grandes avenidas y plazas para 'oxigenar' la ciudad y evitar enfermedades; razones funcionales como el tráfico de vehículos en la urbe o las circunvalaciones han cambiado el modelo de crecimiento; razones políticas o de prestigio han propiciado iconos urbanos o infraestructuras que condicionan el urbanismo futuro. Pero ahora necesitamos un urbanismo mercantil: si queremos viviendas asequibles, y por tanto suelo abundante y barato, hagamos un urbanismo focalizado al cliente, que en este caso es el sufrido ciudadano. Liberalizar suelos si no están protegidos; calificarlos rápido y con pocas exigencias dentro de los límites básicos mencionados antes. El urbanismo tiene que trabajar en tiempo real: si una modificación tarda tres años, cuando se consigue, el mercado ya ha cambiado y vuelta a empezar.

Otro escollo a salvar es la financiación de las corporaciones locales: si se financian con los suelos que califican (los ayuntamientos se quedan con el 10% de los usos lucrativos además de algunos equipamientos y zonas verdes) y luego venden o subastan, la razón para calificar es presupuestaria y no por razones de mercado. Hay que solucionar la deuda municipal por otra vía que no sea el impuesto sobre suelos. Y desde luego, la solución no es incrementar el porcentaje de cesión de solares al ayuntamiento calificador, pues repercute en el precio de los restantes vía transferencia de costes. Y además las subastas de suelo municipal contribuyen a elevar los precios, con lo que se retroalimenta el problema.

Tenemos, pues, que acrisolar todas estas medidas en unidad de acto. Tal vez la más compleja sea la faceta urbanística, pues exige coordinar a tres administraciones distintas y además las CCAA tienen transferidas las competencias. ¿Sería posible una ley paraguas (sencilla y concreta, por favor) para todo el Estado? Me temo que la política pesa más que las razones técnicas, sociales o mercantiles.

El estudio de los Presupuestos Generales del Estado siempre me produce la impresión de que la paciente clase media sufre un nuevo 'atropello nacional', por dos razones: el reparto de la presión fiscal y la cuantía y la distribución del empleo del gasto público, el dinero de todos.

Respecto a los ingresos, la voracidad de obtener más recursos conduce a que Hacienda recaude en exceso de los ciudadanos más vulnerables al poder del Gran Hermano, éstos sobre los que el fisco lo sabe todo en cuanto a sus ingresos y bastante menos respecto a las deducciones y desgravaciones. La mayoría de estos contribuyentes son trabajadores por cuenta ajena, quienes si tienen algún despiste son detectados de modo automático por los formidables procesos informáticos de Hacienda.

Si resulta duro pagar impuestos, más penoso es ver cómo los políticos emplean el fruto de tanto esfuerzo. El criterio que rige, cada vez más, es contentar a corto plazo las demandas de los que más se quejan, no de los que más razón tienen. Muchas veces, los más olvidados son los de esa clase media sufrida, que ni puede acogerse a los beneficios de las personas de rentas medias-bajas, ni se encuentran entre los pudientes. En ocasiones, por razones electoralistas, el político monta unos servicios públicos caros e ineficientes, que los pagamos, sobre todo, los que no los consumimos, hundiendo una oferta privada de más calidad.

Otro 'dogma' inadmisibles es que el Estado debe satisfacer todas las demandas ciudadanas. Una Administración moderna tiene la obligación de cubrir sólo las necesidades básicas, con lo que, al tener que recaudar menos, se permite que los ciudadanos dispongan de más dinero y puedan elegir en qué gastarlo.

Solidaridad territorial

Otra partida que se debería revisar en los Presupuestos es la dedicada a la solidaridad territorial. Es bien sabido que, a pesar de las prodigias inversiones del Estado en las autonomías de menor renta, la brecha entre el crecimiento de éstas y las que presentan mejores desarrollos se agranda con el paso del tiempo. Se puede argumentar que ese menor desarrollo puede ser debido, en parte, a que una sociedad acostumbrada a vivir de la solidaridad del prójimo carece de estímulos para emprender, al no tener carencias serias que cubrir. También

se puede argüir que ese menor empuje es debido a una diferente sensibilidad de lo que es necesario.

Otra conjetura es la imputación de ese peor aprovechamiento de las ayudas estatales en algunas comunidades debido a una peor administración. Y ahí, ya no se divisa solidaridad. No se puede premiar al que gestiona mal. ¿Ha pensado alguien en establecer un control de cómo se emplea el dinero en las administraciones autonómicas? Los ciudadanos nos sentimos más comprometidos con la solidaridad si apreciamos eficacia en la gestión del gasto público.

Tópicos insufribles

Respecto a las argucias que evitan las críticas a los Presupuestos citaré dos que resultan inaceptables para una ciudadanía madura e inteligente. La primera es la proclama de que estos Presupuestos son mejores que los del año anterior porque contienen más gasto social. Cuántas veces esa ayuda no llega en grado suficiente a los que de verdad lo necesitan y, sin embargo, se dilapida por quienes, sin precisarlo realmente, lo consumen desafortunadamente porque es gratis.

Otra inconsistencia es alabar unos Presupuestos porque gravan principalmente a las rentas altas. Cuando se estruja en exceso a los genuinos creadores de riqueza, se desincentiva el espíritu emprendedor. La consecuencia de esta presión recaudadora abusiva perjudica a los más pobres, porque el ingreso total en las arcas públicas disminuye gravemente, con lo que hay menos recursos para repartir. A los que debe penalizar una política fiscal sensata es a los especuladores, éstos que no producen nada, mientras que a los que debe premiar son a esos auténticos bienhechores sociales que arriesgan su dinero y promueven empleo y riqueza.

Un presupuesto ajustado debe obtener los ingresos públicos a través de un sistema tributario neutral, que no distorsione la asignación de recursos que realice el mercado y que no penalice comportamientos económicos fundamentales como la oferta de trabajo, el ahorro y la asunción de riesgos empresariales. Ésta es la mejor manera de conseguir un mayor crecimiento económico que nos permita un retorno recaudatorio suficiente, no sólo para financiar inversión pública, sino también para garantizar la solidaridad y ayudar así a los auténticos desfavorecidos.

Expansión

expansion@recoletos.es

R

Depósito Legal M-15572-1986
ISSN 1576-3323

DIRECTOR Jesús Martínez de Rioja Vázquez
DIRECTOR DE REDACCIÓN Iñaki Garay
DIRECTOR ADJUNTO José Apezarena
SUBDIRECTORES Manuel del Pozo y Martí Saballs

REDACTORES JEFES Mayte A. Ayuso, Pilar Cambra, Roberto Casado, Carlos Cuesta, Juan José Garrido, Augusto González-Besada, Francisco Oleo y José Orihuel (Cataluña)

Empresas Clara Ruiz de Gauna y Marta Fernández **Finanzas/Mercados** Laura García y Gonzalo Fernández **Economía** Estela S. Mazo **Entorno** Tino Fernández **Corresponsal político** Manel Manchón **Expansión & Empleo** Pilar Trucíos **Expansion.com** Cristina Zollo **Infografía** José Juan Gámez **Fotografía** Rafael Martín **Cataluña** Gemma Martínez **Comunidad Valenciana** Julia Brines **Galicia** Abeta Chas **Comunidad Europea** Ramón Rodríguez Lavín **Nueva York** Juan Llobell **Londres** Miquel Roig

MADRID 28046. Paseo de la Castellana, 66. Tel. 91 337 32 20. Télex 41889. Fax: **Empresas** 91 337 32 45. **Finanzas** 91 337 32 04. **Economía** 91 321 69 55. **Fin de Semana/ Expansión y Empleo/Especiales** 91 337 32 66.
BARCELONA 08017. Avda. Diagonal, 640. Edif. 3-4.ª planta. Tel. 93 227 67 00. Telefax 93 227 67 61.
BILBAO 48001. Gran Vía, 8. 3.ª dcha. Tel. 94 435 65 20. Telefax 94 435 65 25.
VALENCIA 46004. Pasaje Doctor Serra, 1. 2.ª pta. 5. Tel. 96 351 77 76. Fax 96 351 81 01.
SEVILLA 41011. República Argentina, 25. 9.ª planta. Tel. 95 499 14 40. Fax 95 427 25 01.
VIGO 36203. López de Neira, 3. 3.ª Oficina 303. Tel. 986 22 95 88. Telefax 986 43 81 99.
BRUSELAS Bd. Charlemagne, 46. 1000 Bruselas. Tel. (322) 2311932. Fax (322) 2309303.
NUOVA YORK 1330. Avenue of the Americas, 8.º New York, NY 10019. Tel. (1212) 641 65 96. Fax (212) 641 65 97.
LONDRES Financial Times, Number One Southwark Bridge. London SE1 9HL. Tel. 44 20 78733369. Fax 44 20 78733731.

Publicidad NOVOMEDIA, S.A.

PRESIDENTE José Manuel Rodrigo
DIRECTOR ÁREA ECONOMÍA Pablo Sempere
JEFE DE PUBLICIDAD Jaime Sánchez

MADRID Eva Fernández. Paseo de la Castellana, 66. Tel. 91 337 09 62-91 337 32 58. Fax 91 337 31 77

BARCELONA Jefe de Publicidad Alicia Monteagudo Avda. Diagonal, 640. Edif. 3-4.ª planta. Tel. 93 227 67 11. Fax 93 227 67 62.

BILBAO Juan Luis González Anduiza Gran Vía, 8-3.ª dcha. Tel. 94 435 65 20. Fax 94 435 65 25.

VALENCIA José Vicente Sánchez Beato Pasaje Dr. Serra, 1. 2.ª pta. 5. Tel. 96 351 77 76. Fax 96 351 81 01.

ANDALUCÍA Miguel Dávila Avda. República Argentina, 25. 9.º B. 41011. Tel. 95 499 14 40. Fax 95 427 25 01.

GALICIA Miguel Vlu C/ Juana de Vega, n.º 10 bis -5.ª planta. 15003 La Coruña. Tel. 981 20 85 37. Fax 981 22 84 59.

COMERCIAL

SUSCRIPCIONES Paseo de la Castellana, 66. 28046 Madrid. Tel. 902 37 33 37. Fax 91 337 37 71
EJEMPLARES ATRASADOS CDA. Tel. 902 50 54 86. Fax 91 208 93 31.

CIRCULACIÓN

MADRID Paseo de la Castellana, 66. Tels. 91 337 38 76-91 337 37 89. Fax 91 337 37 91.

SEVILLA Polígono Industrial La Palmera. Parcela 3. Carretera Madrid-Cádiz, km. 550. 41700 Dos Hermanas (Sevilla)

BARCELONA Avda. Diagonal, 640. Edif. 3-4.ª planta.

IMPRIIME

RECOPIRINT IMPRESIÓN, S.L.
Tel. 91 692 73 20. Fax 91 692 13 74

DIFUSIÓN CONTROLADA POR

