



Este foro, creado por el Notariado y Garrigues, concluye su primer ciclo de jornadas

PRINCIPALES REFLEXIONES DEL OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda depende de numerosos factores, entre ellos del suelo disponible.



EL Observatorio de la Vivienda, plataforma de debate independiente impulsada por el Notariado y el despacho Garrigues, ha presentado sus primeras reflexiones a la Comisión de Fomento y Vivienda del Parlamento. Este foro proseguirá su singladura en los próximos meses con la celebración de nuevas jornadas en Madrid, Galicia, País Vasco y Canarias con el fin de identificar los problemas del adquirente de vivienda y sus soluciones, que serán recogidas en un “Libro Blanco”.

REDACCIÓN

EN EL DOCUMENTO de reflexiones se detallan los temas debatidos en cada una de las cinco jornadas del ciclo 2004-2005 del Observatorio, cele-

bradas en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Zaragoza. En él se analizan los principales problemas del mercado inmobiliario, concretamente en materia de alquiler, política fiscal, mercado hipotecario, acceso a la vivienda

tanto libre como protegida, aplicación de las nuevas tecnologías en la transmisión de viviendas, liberalización del suelo, desarrollo sostenible, incremento del precio de la vivienda y sus consecuencias sociales, entre otros.

En el acto de presentación de estas reflexiones al Congreso participaron José Marqueño y Antonio Ojeda, presidente y vicepresidente del Consejo General del Notariado; Antonio Garrigues, presidente del Observatorio de la Vivienda y del despacho Garrigues y los Coordinadores de dicho Observatorio, Ignacio Navas y Pedro Gómez de la Serna.

El presidente del Observatorio, Antonio Garrigues, hizo hincapié en la implicación de los poderes públicos para solucionar el problema de la vivienda. “Es necesario un esfuerzo multidisciplinar, donde el estamento político y parlamentario tiene que cumplir un papel decisivo. Debe haber una voluntad política y jurídica para evitar la fragmentación legislativa que existe en España sobre la vivienda”, señaló.

José Marqueño, presidente del Consejo, puso de manifiesto la necesidad de impulsar el uso de las nuevas tecnologías en el proceso de transmisión de vivienda, con el fin de mejorar los parámetros de coste, celeridad y calidad. “Aplicando las nuevas tecnologías a los principios básicos del sistema de seguridad jurídica vigente en España, basados en el documento público y en la posterior inscripción en el Registro, podremos hacer el sistema más eficiente, más rápido y más barato”, apuntó.

Por su parte, el notario Ignacio Navas, coordinador del Observatorio recalcó la voluntad de este Foro de defender y velar por los derechos del adquirente de vivienda. “El usuario del sector de la vivienda no tiene herramientas ni siquiera para conocer

Temas clave

LOS principales problemas identificados por el Observatorio y reseñados en este documento se centran en :

- “El déficit estadístico y la provisionalidad de datos”: no existen datos estadísticos concluyentes en materia inmobiliaria. Es difícil diagnosticar lo que no se conoce bien.
- “Sociología económica. La carestía de la vivienda, la evolución del mercado y las divergencias en los diagnósticos”: hay muchas “verdades” no contrastadas. El precio del suelo depende, entre otros factores, del precio en que se piensa vender la vivienda.
- “La legislación y la gestión del suelo. Los supuestos comparados y las tendencias europeas. El mercado del suelo. El problema de la financiación de las haciendas locales”: se aprecia la necesidad de una reforma que, entre otras cosas, armonice territorialmente los instrumentos de acción, valoración y gestión urbanística.
- “Las reformas económicas y fiscales y la alternativa entre vivienda en propiedad y vivienda en alquiler”. Discrepancias en torno a las reformas posibles. ¿Arrendamiento con opción de compra? ¿Supresión de los incentivos fiscales a la adquisición? ¿Incentivos fiscales al arrendamiento?
- “La seguridad del mercado hipotecario español: riesgos y fortalezas”. El mercado hipotecario español, uno de los más seguros, baratos y eficaces, presenta algunas deficiencias en materia de información a los usuarios.
- “La seguridad jurídica preventiva y las garantías del mercado inmobiliario. Las nuevas tecnologías al servicio de la seguridad jurídica”. La firma electrónica y su aplicación a la adquisición de la vivienda y financiación hipotecaria mejorará costes, calidad, celeridad y seguridad en las transacciones.
- “El modelo de ciudad. El desarrollo sostenible”. Del modelo expansivo a la ciudad compacta. Optimización de costes y ciudades más habitables.
- “Los aspectos sociales. Transferencias de renta, inmigración, juventud, las ayudas a las capas más desfavorecidas, la movilidad laboral”. El endeudamiento de la juventud como vía para la realización de las plusvalías.
- “La necesidad de un Pacto de Estado”. La necesaria concurrencia de los poderes públicos y la sociedad civil.

Los expertos consideran necesarias diversas reformas fiscales en materia de vivienda.



PEDRO GÓMEZ DE LA SERNA, coordinador del Observatorio: "El trabajo de reflexión y documentación realizado en el Observatorio es una aportación muy útil para el legislador".



ANTONIO GARRIGUES, presidente del Observatorio: "Debe haber una voluntad política y jurídica para evitar la fragmentación legislativa que hay en España sobre la vivienda".



IGNACIO NAVAS, coordinador del Observatorio: "Desde el Observatorio queremos enunciar los problemas del adquirente de vivienda y las fórmulas convenientes para solucionarlos".



JOSÉ MARQUEÑO, presidente del Consejo General del Notariado: "Aplicando las nuevas tecnologías al proceso de transmisión de la vivienda podremos hacer el sistema más eficiente, más rápido y más barato".



Estas primeras reflexiones son el resultado de las cinco jornadas del ciclo 2004-2005 del Observatorio, celebradas en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Zaragoza

sus derechos, ¿cómo va a tener herramientas para defenderlos? Desde el Observatorio queremos enunciar los problemas y las fórmulas convenientes para solucionarlos. La Sociedad Civil, en concreto el Notariado, tiene que hacer algo ante el problema de la vivienda".

Por último, Pedro Gómez de la Serna, coordinador del Observatorio por parte de Garrigues, incidió en la relevancia y calidad del trabajo realizado a lo largo de las

cinco jornadas. "Hemos contado con la participación de más de cien expertos de las distintas disciplinas que afectan al tema de la vivienda: juristas de renombre, arquitectos, urbanistas, ecologistas, economistas, etc. Se han aportado más de 1.500 folios de documentación en forma de ponencias a los más de mil asistentes. En definitiva, muchas horas de reflexión y de trabajo que pueden aportar una documentación muy útil al legislador", apuntó.

La presentación contó con la asistencia de numerosos medios de comunicación y diversos representantes del sector inmobiliario, como José Manuel Galindo, secretario general de Asprima; Martín Bassols, presidente de la Asociación Española de Derecho Urbanístico; Julio Rodríguez, ex-presidente del Banco Hipotecario y Vocal del Consejo Superior de Estadística y el abogado Narciso Paz, entre otros. ■

ANTONIO GARRIGUES

La vivienda: un problema complejo que debemos conocer mejor



El pasado día 28 de septiembre presentamos ante la Comisión de Fomento y Vivienda del Congreso de los Diputados las primeras conclusiones de nuestro Observatorio de la Vivienda. Tras la no fácil andadura de su primer año de vida, y una vez que habíamos celebrado las primeras cinco jornadas de trabajo en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Zaragoza, sólo quedaba, para cumplir con todos los objetivos propuestos en el momento de su constitución, presentar un documento de conclusiones.

Para nosotros tuvo un alto valor simbólico haber hecho su presentación ante el legislador. Es habitual entregar este tipo de documentos directamente a los medios de comunicación, todo lo más a algún poder ejecutivo, nacional, autonómico o local. Nosotros, desde el Observatorio, quisimos que esa entrega se realizara a quienes, representando todo el arco parlamentario, tienen en sus manos la elaboración y promulgación legislativa en la materia.

El documento huye deliberadamente de realizar análisis simplistas que atribuyan la causa de todos los males a determinadas grandes cuestiones-estrella, quiero decir que a partir del documento pre-

condensar los análisis en forma de conclusiones. En definitiva, que nadie quiera ver en este documento decantamientos propios del Consejo General del Notariado o de Garrigues: los análisis, los planteamientos, las propuestas en su caso, son de los más de cien expertos que han tenido a bien exponer y debatir las cuestiones ante más de un millar de público especializado asistente. Nosotros, en el Observatorio, hemos seleccionado, ordenado, priorizado y diseccionado los trabajos, de manera que, después de cinco intensas jornadas de trabajo pudimos comprobar cómo, al final, había temas comunes que surgían de alguna manera en muchas de las intervenciones o jornadas.

Y por eso hemos centrado el documento en torno a una serie de grandes cuestiones, los temas clave que rodean un problema tan complejo como el de la vivienda: el déficit estadístico, la fragmentación de la legislación de suelo en 17 legislaciones, las opacidades y rigideces de la gestión urbanística, la inadecuada financiación de las haciendas locales, la incidencia del mercado del suelo en el de la vivienda y viceversa, la fortaleza envidiable de nuestro mercado hipotecario, las altas garantías de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, las reformas fiscales, los regímenes

de tenencia –alquiler o propiedad–, el desarrollo sostenible, el modelo de ciudad, son, en definitiva, las cuestiones en torno a las que, en consecuencia, y en eso sí ha tomado posición el Observatorio, demandamos del legislador, de los legisladores, y de cuantos actores políticos y sociales inciden en el mercado de la vivienda, un pacto de Estado.

Identificadas las cuestiones clave, estamos

decididos a que el segundo ciclo del Observatorio tenga por objeto profundizar en algunas de ellas, como la financiación de las haciendas locales, o la concepción del urbanismo como instrumento financiero. A tal efecto iniciaremos en el mes de diciembre una nueva andadura, esperemos que igualmente exitosa, con cita en Madrid, Canarias, Galicia y País Vasco.

Antonio Garrigues es presidente del Observatorio de la Vivienda.

“Demandamos del legislador, de los legisladores, y de cuantos actores políticos y sociales inciden en el mercado de la vivienda, un pacto de Estado”

sentado ya nadie podrá imputar seriamente los problemas de la vivienda o del suelo a una única causa, por llamativa que esta pudiera ser. El rigor en los análisis nos ha llevado también a mantener una posición de neutralidad activa, porque desde el primer momento entendimos que nuestra función no era otra que servir de cauce, de foro interdisciplinar para todos los sectores implicados, garantizar la concurrencia de ideas y planteamientos y, eso sí, ordenar los trabajos y