

5. El nivel estatal y la vivienda y el urbanismo

Marcos Vaquer Caballería
Director general de Urbanismo y Política de Suelo del Ministerio de Vivienda
Profesor titular de Derecho Administrativo de la Universidad Carlos III de Madrid.

1. La vinculación entre el suelo y el derecho a una vivienda digna y adecuada.
2. El suelo es un recurso natural escaso y no renovable: es imprescindible una política de desarrollo sostenible.
3. Qué puede hacer el Estado en esta materia: qué competencias y qué medios puede arbitrar o articular.

Muchas gracias, antes de nada. Me permitirán que primero felicite por la iniciativa de esta magnífica jornada y después agradezca la invitación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona, al Instituto de Derecho Público y a la Generalidad de Cataluña por estar aquí esta mañana con ustedes.

1. La vinculación entre el suelo y el derecho a una vivienda digna y adecuada

Debo iniciar mi exposición con una advertencia. No vengo aquí, aunque pueda chocarles esto, a hablar de vivienda, tema en el que se han centrado, creo, monográficamente las anteriores ponencias, porque no debo y porque no podría; en cualquier caso, porque no soy experto en el mercado de la vivienda, pero sí que lo que quiero es trasladar alguna reflexión sobre las relaciones entre suelo y vivienda y sobre qué marco de regulación entiendo que puede ser idóneo para contribuir a resolver los problemas de vivienda que actualmente afrontamos en España, y lo haré desde una visión estatal, que es la que me corresponde tener desde mi responsabilidad actual.

Permítanme, en cualquier caso, que aunque vaya a hablar de suelo empiece dando algún dato, muy conocido, por otro lado, sobre la situación actual del mercado de vivienda, y perdónenme que profane este templo del saber jurídico y, por tanto, de un saber eminentemente verbal con algunas cifras. Sabemos que el precio del mercado libre de la vivienda en los últimos años está experimentando unas alzas muy elevadas de precios. En el 2003 la tasa nominal interanual del crecimiento de alza del precio de la vivienda se situó en torno al 17% y eso hace que la vivienda sea inaccesible a importantes segmentos de la población. También en 2003, el esfuerzo de acceso medio se situó en más del 40% y los precios fueron equivalentes a siete salarios brutos anuales. Esto se ha combinado, en términos relativos, en términos históricos, con una reducida oferta de vivienda en el mercado, digámoslo así, protegido. En 2003 representaba este mercado, el de vivienda protegida, menos del 25% de los hogares creados, cuando en 1995 alcanzaba aproximadamente el 70%. Ha experimentado por tanto un descenso desde el 70 hasta el 25%.

En este peculiar contexto en el que nos encontramos hoy, sin embargo, la misión de los poderes públicos sigue siendo la de promover la efectividad de ciertos derechos de todos los ciudadanos en relación con el suelo, como son el derecho de propiedad, el derecho de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado y, en particular, el derecho a una vivienda digna y adecuada. Digo en particular porque precisamente el derecho a la vivienda es enunciado en la Constitución española conjuntamente con la mención que hace al tema del suelo, por tanto, vincula expresamente nuestra Constitución suelo y vivienda, la regulación de los usos del suelo que debe

tender al interés general e impedir la especulación, con el derecho a la vivienda.

Esta vinculación, además, no sólo se da en términos jurídicos o jurídico-constitucionales, sino que además es habitual en el discurso en el sector el imputar buena parte del problema de la vivienda al suelo. Se afirma a veces que si están subiendo en la medida en que lo están haciendo los precios de la vivienda es sobre todo por razón del precio del suelo, del valor de repercusión del suelo, que se carga sobre el precio final del producto, inmobiliario y, concretamente, de la vivienda. Por tanto, se nos dice, la causa de los problemas del mercado de la vivienda está en el suelo.

Tenemos muy pocas fuentes estadísticas que nos permitan contrastar esta hipótesis y, además, es notorio, que el mercado del suelo es un mercado que podríamos calificar como fragmentario primero y opaco en segundo lugar. Por tanto, eso dificulta todavía más objetivamente el hacer un diagnóstico y poder confirmar si efectivamente el problema está en el suelo o no está en el suelo.

Pero bueno, algo sí que podemos decir al respecto, al menos barruntar, y para eso creo que deberíamos plantearnos, en la hipótesis según la cual el problema del precio de la vivienda se encuentra en el suelo, qué factor del mercado del suelo está contribuyendo a la ascensión de los precios en el mercado de la vivienda. ¿Es el precio del suelo o es la cantidad, la oferta?

Pues bien, en cuanto al precio, en primer lugar ustedes saben, los que trabajan en el sector, que al menos en los suelos urbanos y los urbanizables programados y sectorizados el valor del suelo o el precio del suelo se suele obtener por el método residual, es decir, se calcula cuánto se puede obtener por el producto inmobiliario, cuánto se espera obtener en el mercado por el producto inmobiliario, qué aprovechamiento tiene, y de eso se deducen los gastos de su producción, los gastos de urbanización y edificación, en su caso, y el margen o beneficio empresarial que se debe obtener y de ahí se obtiene el valor del suelo. Así se fija el precio con el que los agentes del mercado ponen los terrenos en el mercado. Por tanto, el valor del suelo es un valor expectante, es un valor definido en función de lo que se espera obtener por la vivienda, de donde decir que el precio de la vivienda viene marcado por el precio del suelo, si después resulta que el precio del suelo viene dado por el precio de la vivienda, sinceramente el argumento al final a lo que nos conduce es a una especie de pescadilla que se muerde la cola.

¿Qué hay de la cantidad? Hay quien sostiene que el problema es que falta suelo clasificado, suelo urbanizable en España y no hay suficiente oferta de suelo en España; bueno, pues los datos creo que obligan a matizar esta tesis, primero porque en el 2003, dicen las estadísticas públicas, que se iniciaron 636.332 viviendas, en un solo año se iniciaron en España más de 600.000 viviendas cuando tenemos aproximadamente un parque de veinte millo-

nes de viviendas en el país. Estos niveles de producción, que además se han acelerado mucho en los últimos años, llevan a que expertos en el sector, por ejemplo, analistas financieros internacionales, en algunos de los recientes boletines dedicados al mercado inmobiliario, digan que no hay, y cito literalmente, una escasez estructural de oferta, sino por el contrario una extraordinaria capacidad de respuesta de la oferta que ha sido capaz de duplicar su producción en un periodo de apenas tres años.

Al menos hay suelo para iniciar seiscientos treinta y pico mil viviendas en España en el año 2003. Digamos además, que de esas viviendas iniciadas en 2003, protegidas fueron 71.720, es decir, un 11,27%, en 2002 había sido un 8,4%, en 2001, un 9,69%, en el 2002, un 8,57%, por tanto una alta producción de vivienda combinada, al menos en los términos históricos españoles, con una muy baja producción de vivienda protegida.

Otro dato, en este caso de una fuente privada. El estudio Planer-Asprima 2004, titulado "Análisis de la estructura empresarial del sector inmobiliario", destaca como una de las tres características genéricas del sector las elevadas reservas de suelo y, cito literalmente, "en posesión de las compañías inmobiliarias y, principalmente, el alto volumen de promociones en curso actualmente en desarrollo, que provocan que las existencias constituyan la principal partida de activo de las empresas". Según esta misma fuente, las empresas grandes del sector inmobiliario tienen existencias de suelo para al menos tres años de actividad y, en el caso de las empresas medias, para dos años de actividad futura. Lo cual, como digo, lleva a destacar el saneamiento a este respecto del sector y la importancia que tienen las existencias de suelo en el sector de la promoción privada.

Datos públicos, insisto, hay por ahora pocos. Pero alguno hay, concretamente de la Dirección de la Vivienda, Urbanismo y Arquitectura del antiguo Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en 1995. Concretamente en diciembre de 1995, elaboró por encargo de la Comisión de Expertos sobre Urbanismo un estudio, que nunca fue publicado, titulado "Disponibilidad de suelo urbanizable en los municipios de más de 20.000 habitantes". Pese a datar de 1995, como sitúa el horizonte temporal del estudio en 2011, estamos todavía en el periodo de análisis del estudio y por tanto de algún modo nos podemos valer de él. Y ahí se lee que el planeamiento vigente en aquél entonces permitiría urbanizar 185.000 hectáreas, lo que suponía incrementar en un 40% el suelo ocupado por las ciudades en España y 3,4 veces las necesidades medias estimadas de suelo urbanizado hasta 2011. Luego parece que con carácter general había, y yo me atrevería a decir que sigue habiendo, mucho suelo urbanizable, o suficiente suelo urbanizable para atender las demandas económicas y sociales en un horizonte a largo plazo.

Segundo dato que destacaba este estudio, que no había una correlación lineal, entre disponibilidad de

suelo urbanizable y precios de suelo. Tanto es así que, concluye el informe, los mayores precios de suelo se daban en áreas urbanas donde el suelo clasificado superaba en tres veces las necesidades previstas hasta 2011.

A la vista de estos datos, muy sumarios, pero yo creo que muy expresivos también, pueden extraerse dos primeras conclusiones en mi opinión. La primera, que en lo que el suelo puede contribuir a la carestía de la vivienda no es, por lo general, por escasez de suelo urbanizable, insisto urbanizable, un suelo potencialmente con destino urbano, sino todo lo más, si hay escasez de suelo será de suelo efectivamente urbanizado al ritmo de las demandas sociales. Y segunda conclusión provisional que les ofrezco, que dado que los precios del suelo se forman residualmente como les había dicho y dada la situación actual del mercado, es necesario en particular asegurar una oferta suficiente de suelo a valores de repercusión compatibles con la promoción de viviendas protegidas.

2. El suelo es un recurso natural escaso y no renovable: es imprescindible una política de desarrollo sostenible

Hasta aquí un análisis torpe, como el autor de la ponencia, desde el punto de vista económico de la situación del suelo. Pero el suelo no es sólo un recurso económico sino –y creo que los poderes públicos debemos ser especialmente sensibles a ello–, también un recurso natural y como tal un recurso natural escaso y no renovable. Y, por tanto, toda política de suelo creo que debe ser concebida hoy como una política de desarrollo sostenible donde la sostenibilidad implica conciliar necesariamente crecimiento económico con calidad ambiental y con cohesión social.

La OCDE, por ejemplo, en su estrategia medioambiental del 2001 y también enfáticamente en el análisis de los resultados medioambientales de España del 2004, se harta de decir que hay que disociar las presiones ambientales del crecimiento económico, es decir, que el crecimiento económico no es sostenible, si se hace asociado a un determinado coste ambiental, sino que debe disociarse de ese coste ambiental.

Bien, con este fin, el de conseguir un desarrollo urbano sostenible, creo que podemos hacer algunas consideraciones. Primero, qué modelo de ciudad queremos. En España parece que eso sigue siendo un debate, yo diría que político. Sin embargo, en Europa, hasta donde a mí me alcanza, esto ya es un criterio técnico, no un debate político, sino un aspecto técnico más o menos aceptado y consensuado por todos. Les doy un dato: la comunicación reciente de la Comisión Europea al Parlamento y al Consejo sobre la estrategia temática sobre el medioambiente urbano dice expresamente que hay que apostar por un modelo de ciudad compacta, densa y con mixtura de usos. Porque el *urban sprawl*, la diseminación urbana, produce resultados insatisfactorios desde muy diversos

puntos de vista, tanto ambientales, como también económicos. Produce problemas ambientales de depredación del territorio, pero además tiene costes económicos. Primero por el coste de las infraestructuras, que deben servir a esos nuevos ámbitos urbanos dispersos que se puedan crear, costes de las infraestructuras que en España podríamos decir: "Bueno, pero como son imputados al propio promotor de la actuación, o a los propietarios de los nuevos suelos urbanizables, pues eso no lo asume la sociedad". Bien, pero además está el coste de su mantenimiento, y el de la prestación de los servicios públicos, como son los costes sanitarios, los costes educativos, los costes de los servicios de transportes. Aparte del problema de la privatización de espacios públicos a que conducen estos desarrollos urbanos dispersos y de eso casi no me atrevo a hablar porque aquí hay un experto sobre cohesión social y desarrollo urbano que ha publicado alguna monografía relevante sobre la materia, y costes de eficiencia energética, porque después hay que moverse hasta esos núcleos urbanos y todo eso genera transporte colectivo y transporte individual que produce una contaminación.

Por tanto, la sostenibilidad en materia de desarrollo urbano, e insisto en que así lo dice sin ningún tipo de problema la Comisión en su comunicación sobre la base de los trabajos de los grupos de expertos europeos, debe basarse en modelos de ciudades compactas.

En segundo lugar, la sostenibilidad nos obliga a reflexionar en el futuro sobre el protagonismo que debe tener la rehabilitación y la renovación de la ciudad ya existente, donde hay, por cierto, un importante parque de viviendas vacías. Y por tanto, también ahí políticas sensibles urbanísticas de regeneración urbana pueden estar también al servicio de la puesta en valor o de la puesta en mercado de viviendas hoy vacías porque, entre otros casos, están en ámbitos urbanos degradados y, por tanto, tienen una mala colocación en el mercado. En España hemos hecho un urbanismo y una legislación urbanística muy volcada en el suelo urbanizable, lo cual era coherente en el siglo xx con el proceso acelerado de urbanización que estábamos viviendo, pero yo no sé si ese protagonismo exclusivo de una determinada clase de suelo, digámoslo así, en perjuicio de otras como son el suelo urbano o el suelo rústico o no urbanizable es sostenible si uno piensa, no mirando hacia el pasado sino hacia el futuro, en el siglo xxi.

Y tercero, pensando en la pata de la cohesión social de la sostenibilidad, necesitamos al menos en la situación actual del mercado de la vivienda, incrementar la oferta de vivienda protegida para lo cual creo que se deben articular tanto medidas de política de vivienda (incremento de actuaciones, actualización de los módulos o nuevas tipologías de vivienda de protección o viviendas sociales más atractivas y más adaptadas a la coyuntura en que vivimos) como también medidas de política de suelo, como

es prever reservas suficientes y proporcionadas de suelo residencial para la promoción de vivienda protegida. Porque, evidentemente, si queremos que se promueva vivienda a precio tasado tenemos que poner al servicio de la promoción de esa vivienda un suelo a valores de repercusión compatibles con la promoción de vivienda a precio tasado.

Concluiría por tanto a este respecto que la vivienda protegida es, por supuesto, una demanda social evidente, pero está también llamada a ser un segmento atractivo del mercado para los promotores. Un segmento en el que se encuentra, desde luego, menos rentabilidad, pero también menos riesgo.

3. Qué puede hacer el Estado en esta materia: qué competencias y qué medios puede arbitrar o articular

Hecho este diagnóstico, qué hacer para afrontar esta situación, para tratar de articular alguna medida que sirva para contribuir a cambiar este escenario. Evidentemente, las medidas que se deben adoptar, para ser eficaces en una materia como ésta, deben acometerse por todas las administraciones públicas, cada una en el ejercicio de sus competencias y con sus propios medios. Y digo competencias y medios porque la parte final de esta exposición la voy a dedicar a qué puede hacer el Estado en esta materia, y por tanto qué competencias y qué medios puede arbitrar o articular.

La Administración General del Estado dispone de competencias y de medios al respecto. En cualquier caso, la eficacia aconseja también que se actúe de manera colaborativa y concertada y tanto el Gobierno como, en los últimos días, el Partido Popular están reclamando que se haga un pacto del suelo, un acuerdo nacional para concertar las políticas de los distintos escalones territoriales del Estado.

Pues bien, competencias primero. El Estado cuenta con algunas competencias que le atribuye el bloque de constitucionalidad, para fundamentalmente: Primero, establecer las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales. Segundo, establecer medidas básicas de la protección al medio ambiente, de la ordenación de la economía y del régimen jurídico de las administraciones públicas. Y tercero, fijar el régimen legal de las expropiaciones y, concretamente, que es lo más polémico, de las valoraciones del suelo.

Esta es una descripción muy somera, de nuevo, y muy sintética, no muy fina de las competencias estatales pero nos da un *flash* de cuáles son. Para el ejercicio de estas competencias se está trabajando, como saben también, pues ya se ha anunciado en la prensa, un borrador de reforma de la ley estatal del suelo, cuyas medidas concretas me permitirán que no les anuncie, porque si acabo de hablar de la concertación y colaboración, le haría un flaco

favor a esa concertación y colaboración si aquí yo dijera que el Estado unilateralmente tiene perfectamente perfiladas las medidas que va a llevar al BOE sin perjuicio, o con independencia, de lo que puedan observar al respecto las comunidades autónomas, entes locales y el propio sector. Pero sí podemos hablar de algunos ejes fundamentales de la reforma legal que estamos preparando. El primero, establecer, creo que es necesario, un estatuto básico de los derechos y deberes de los ciudadanos, entendiendo por tales no sólo los propietarios, sino los ciudadanos en general. En la legislación estatal del suelo nunca se ha planteado un estatuto, digámoslo así, básico o mínimo de la ciudadanía en relación con el suelo, sino que siempre se ha hablado de la delimitación de la función social de la propiedad en relación con la función pública del urbanismo. Pero no es la propiedad el único derecho constitucional afectado en esta materia. ¿Qué ocurre? Que la doctrina del Tribunal Constitucional, fundamentalmente la Sentencia 61/1997, interpreta el bloque de constitucionalidad en el sentido de decir que el Estado no es competente para regular el urbanismo. Esta doctrina constitucional, al actuar sobre un modelo como el español, tradicionalmente asentado en la dialéctica entre función pública del urbanismo y derecho de propiedad del suelo, ha abocado al Estado a legislar sobre suelo desde la perspectiva del derecho de propiedad, desde la que se quiere vincular a las leyes urbanísticas. Perspectiva que, en mi opinión, no es ni siquiera constitucionalmente adecuada. La perspectiva que ha de adoptar es la del derecho de los ciudadanos, no sólo la de los propietarios, pues los propietarios, por supuesto que están afectados por la regulación del uso del suelo, pero no sólo ellos. Todos los ciudadanos están afectados en sus derechos por la regulación que se haga de los usos del suelo.

Al respecto nos podríamos plantear si todos los derechos constitucionales afectados (derecho al medio ambiente, derecho a la vivienda) son derechos como tales, o son sólo principios rectores de la política económica y social, y si el Estado puede invocar el artículo 149.1.1 para establecer condiciones básicas de la igualdad en relación con ellos. Pero ese es otro tema sobre el que tampoco me atrevo a decir mucho, en esta mesa hay un experto en él que publicó hace ya tiempo un trabajo, hoy me atrevería a decir que clásico, sobre la materia. Pero hay ya precedentes en la doctrina del Tribunal Constitucional que sí han permitido utilizar el título competencial del artículo 149.1.1 como título, digamos, de referencia y exclusivo para soportar el ejercicio de determinadas competencias por parte del Estado en relación con derechos del capítulo 3 del título I de la Constitución.

Segundo eje, segundo punto a considerar en esta reforma de la Ley estatal del suelo, es la apuesta, como ya he dicho, por la sostenibilidad del proceso urbanístico, lo cual conlleva: primero a evitar la clasificación

indiscriminada de suelo urbanizable que produce ese efecto de crecimiento desordenado y disperso de las ciudades que ya les he dicho que no comparto como modelo, aparte de que no ha producido el efecto de abaratamiento de los precios de la vivienda deseado en los últimos años, cuando se puso en vigor, como todos nosotros sabemos; y segundo propiciar la regeneración de las ciudades existentes.

Tercer eje, favorecer la apertura de la iniciativa privada de las actuaciones de reforma urbanística a las empresas, sin que tengan que ser necesariamente propietarias del suelo, mediante procedimiento con pública concurrencia, salvaguardando eso sí, y, por supuesto, las necesarias garantías a favor de los propietarios para que no puedan cometerse abusos a su costa ni ser excluidos de la iniciativa urbanizadora.

Cuarto, asegurar un mínimo básico de reserva de suelo residencial para vivienda protegida, algo que hoy casi todas las comunidades autónomas ya tienen en su legislación urbanística. Se trataría aquí de fijar un mínimo básico de reserva de suelo para la promoción de vivienda protegida, un mínimo que, por supuesto, puedan modular las comunidades autónomas en función de las distintas necesidades que tienen los distintos territorios españoles.

Quinto, eje de esta reforma legal, fijar un régimen de valoraciones del suelo que tase la realidad del suelo, la realidad física del suelo, y el valor de la actividad empresarial de transformación urbanística acometida en su caso, pero que no valore como tales las meras expectativas de futuro para no fomentar la especulación con el suelo. Es esto de nuevo un imperativo constitucional, pues dice el artículo 47 de la Constitución que los poderes públicos deben impedir la especulación. En mi opinión, el régimen actual legal de valoraciones de la ley estatal no cumple adecuadamente con ese objetivo y entiendo que su reforma deberá ser menos polémica de lo que incluso yo en un principio hubiera pensado, porque hace dos o tres días el Partido Popular anunció unas iniciativas parlamentarias en materia de vivienda y suelo y una de ellas propone que se perfeccione el régimen de valoraciones del suelo para descartar, expresamente, creo que dice, los valores expectantes y los elementos especulativos. Por tanto, coincide plenamente con lo que les digo.

Y por último, establecer algunas medidas básicas de rigor y responsabilidad en los agentes urbanísticos, tanto públicos como privados, para dificultar las retenciones especulativas de suelo y favorecer que la oferta responda a la demanda, entendiendo por demanda aquí tanto la demanda económica como la demanda social.

Hasta aquí las competencias y su posible ejercicio a través de la legislación estatal. Pero les decía, el Estado también dispone de ciertos medios. En lo que se refiere a los medios, no les voy a decir nada nuevo si les comento

que el Estado tiene un patrimonio inmobiliario, concretamente de suelo, muy importante que debe movilizar el servicio de las políticas urbanísticas y de vivienda destinándolo preferentemente, cuando sea innecesario para los usos administrativos, a dotaciones, equipamientos y vivienda protegida. Esto es algo que ya enuncia como principio la propia Ley de patrimonio de las administraciones públicas de 2003, en su artículo 8, que supuso un punto de inflexión en esta materia respecto a lo que se venía haciendo en los últimos años con el suelo patrimonial del Estado.

Este principio, o esta idea-fuerza de lo que debe hacerse con el suelo patrimonial del Estado debe ser bien entendida en cualquier caso y, por tanto, debe, por supuesto, tener presente que: Primero, la desafectación y la declaración de innecesidad para el uso o servicio público de los terrenos compete a cada departamento o a cada ente gestor patrimonial y no se produce de una sola vez, sino sucesivamente. Segundo, por tanto no se trata de que en un momento dado tengamos la foto fija de todos los bienes patrimoniales del Estado que se van a afectar a la política de vivienda o a poner al servicio de la política de vivienda, porque eso más bien va a ser un decurso. Tercero, que las competencias de ordenación urbanística de esos terrenos son municipales, y en su caso autonómicas, cuando afecte a la competencia de ordenación autonómica, lo que llama inevitablemente a la colaboración interadministrativa, porque el Estado podrá poner al servicio de la política de vivienda su buena voluntad, pero quien tiene que ejercer la competencia de ordenación para clasificar, en su caso y calificar esos terrenos, no es el Estado, es el ayuntamiento correspondiente y, en su caso, como digo, la comunidad autónoma. Y cuarto, que las necesidades y prioridades en los usos del suelo varían en cada caso. Es decir, no se puede decir que los suelos patrimoniales del Estado se van a dedicar siempre a vivienda protegida. Habrá entornos, ámbitos, territorios en los que se necesite un uso más intensivo dotacional, en otros de equipamientos, en otros de vivienda protegida o de vivienda protegida combinada con la vivienda libre, o incluso la mixtura de todos ellos.

Al servicio de este fin, el Gobierno, y con esto voy a concluir, ha puesto en marcha varias líneas de actuación, como es darle prioridad al uso residencial protegido en la concertación que hace de las actuaciones urbanísticas complejas en las que tiene intervención como titular de los suelos. Como es también evitar con carácter general el uso de la subasta, salvo que los terrenos no sirvan para la política de vivienda. Y en tercer lugar, cuando sea necesario, el impulso de la actividad urbanizadora residencial de la entidad pública empresarial de suelo SEPES, que hasta ahora se venía dedicando a la urbanización sobre todo de suelo industrial.

Estas medidas ya fueron anunciadas en el Plan de cho-

que de julio de 2004 y no son una entelequia, no son humo, sino que empiezan a ofrecer algunos resultados palpables y significativos. Con algún ejemplo concluiré mi intervención.

Por ejemplo, en la sociedad Bilbao Ría 2000, S.A., que es la sociedad interadministrativa que se preocupa de la regeneración de la ría de Bilbao en el entorno de Bilbao y Baracaldo, y en la que participan SEPES, RENFE y FEVE, hasta el punto de ser mayoritarias en la sociedad, se acordó por ejemplo, el 23 de junio de 2004, el introducir en el ámbito de Garellano "un componente significativo de vivienda protegida" que, en palabras del alcalde de Bilbao, supondría duplicar la vivienda protegida prevista de ese ámbito de Garellano, para lo cual se ha iniciado el procedimiento de modificación del Plan general.

O por ejemplo, el Consejo de Ministros, el día 10 de septiembre de 2004, acordó ceder veinticinco hectáreas de suelo ubicado en el núcleo urbano de Guadalajara y que pertenecía a Defensa, el Fuerte de San Francisco, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la promoción de 1.004 viviendas todas ellas protegidas, lo cual se une, por cierto, a una actuación de la propia SEPES en Guadalajara en el sector de "Agua Viva Ampliación", donde está previsto que se construyan 2.013 viviendas también ellas todas protegidas. En Valdespartera, Zaragoza, en la misma sesión del Consejo de Ministros, se acordó la enajenación a la empresa pública Suelo y Viviendas de Aragón de parcelas del Ministerio de Defensa para la promoción de 1.404 viviendas protegidas. En Mieres, la actuación Vasco Mayacina lleva más de una década parada, actuación en terrenos de SEPES donde SEPES actuó como beneficiario expropiatorio. Por acuerdo de 23 de julio de 2004, se acordó en el Consejo de Administración de SEPES aprobar el expediente de contratación de las obras de urbanización de esa actuación, íntegramente de nuevo para vivienda protegida, que va a permitir construir 714 viviendas en el ámbito.

Otro ejemplo, Puerto Exterior de A Coruña y se me agota el tiempo. Actuación para la que el 8 de septiembre de 2004 se alcanza un acuerdo entre las ministras de Fomento y de Vivienda y el alcalde de A Coruña, que ha dado lugar a la firma de un nuevo convenio urbanístico, que sustituía al anterior firmado el 4 de octubre de 2004, donde se acuerda elevar del 20% previsto, la proporción de vivienda protegida, al 50% como mínimo en el ámbito de los suelos que se liberen en el actual puerto de A Coruña como resultado de la construcción del nuevo puerto exterior.

No quiero cansarles con más ejemplos, que sólo pretenden ofrecer algunos resultados cuantitativos, cifrables. Que ya los hay, pues como diría Galileo, "*Eppur si muove*". El Estado empieza a moverse en esta materia, empieza a liberar suelos, al servicio de las políticas de vivienda. Muchas gracias. ■