

Debates celebrados los días 4 y 11 de diciembre de 1996 en la
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

Los ponentes cuyas intervenciones se transcriben fueron:

*Debates held on the 4th and
the 11th of December 1996 in
the Escuela Técnica Superior
de Arquitectura de Madrid.*

*The participants, whose texts
follow, were:*

Carmen Díaz Fernández

Fernando Nassare

Francisco Perales

José Eugenio Soriano

Relator/Chairman:

Ramón López de Lucio

Los siguientes textos son transcripciones directas
de las intervenciones. Han sido corregidos en
mayor o menor grado por los respectivos autores.

The following articles have been transcribed
directly from the «debates». The texts have been
corrected in variable degrees by their respective
authors.



La reforma de la Ley de Suelo

Carmen Díaz Fernández

This paper is focussed on answering the conference organisers' question regarding the factors involved in artificially boosting real estate prices, including especially Administration regulations on the possibilities of building. The question requires an explanation of the fact that in Spain, the mere qualification of land, or just reasonable expectations of such qualification, immediately puts up the price per square metre. The answers must refer to the specific context of Spain from 1956 to 1996, although there are other factors at work that date back to earlier periods. We should also point out that although this immediate rise in price is often remarked upon, it does not always occur, and also that the «inflationary effects» do not always have the same impact on prices. Our approach here will be economics-based, and I only wish to offer a few basic points for further discussion, divided into three main areas.

Firstly, we can look at the legal aspects of the question, as economists. Apart from town-planning practices, whose specific forms are sometimes especially pertinent to inflationary phenomena, one of the elements to take into account is the actual classification of the land from the formal, legal viewpoint. Contrary to the idea that Non-Urbanizable Land is the residual element «left over» after town planning legislation is done, it would seem that the real «left-over» is Urbanizable Land. Under Spanish legislation, the different land classifications are not defined within the same order of things, i.e. do not refer to the same economic level. Urban Land and Non-Urbanizable Land, above all Non-Urbanizable land eligible for special protection, are defined by their specific physical characteristics and can be «evaluated according to economic criteria». However, Urbanizable Land is defined by a possibility whose evaluation will depend on technical capacities, wishes, expectations and interests, not to mention hopes. Consequently, the «thing» that is on the market can vary considerably, since it is defined by future economic attributes (cf. articles 9-14 of the 1992 Spanish Land Law), however valient an attempt is made to objectively identify these attributes. Secondly, the explanation of the exceptional price behaviour of real estate «commodities» can be focussed on the *different functions of these commodities*, from an economic and social point of view. Thus, housing (or any other land-based real estate commodity) is various things at once. This has often been remarked upon but rarely analysed in any depth. Any adequate analysis must be based on observation of how prices and the components defining them behave. Housing is an economic good, a product, which

Carmen Díaz Fernández

Esta intervención pretende centrarse en algunas respuestas a la pregunta formulada por la organización del seminario acerca de *las causas que operan en el encarecimiento «artificial» de los productos inmobiliarios*, entre ellas y en especial a la regulación administrativa de las posibilidades de edificación.

La cuestión planteada nos remite a dar una explicación del hecho de que, en España, la simple calificación de un terreno, o la mera expectativa, implica inmediatamente un precio del m² de suelo superior a la no calificación y a la no existencia de expectativas. Las respuestas hay que referirlas al contexto específico español y al período 1956-1996, aunque existan elementos explicativos que vienen de etapas históricas anteriores. También hay que decir que el hecho, constatado en múltiples ocasiones, no siempre se produce y, en todo caso, los «efectos inflacionistas» no tienen siempre la misma fuerza. La perspectiva que se pretende utilizar es la económica, desde la que sólo quiero ofrecer algunos apuntes para su discusión, estructurados en tres ámbitos.

En primer lugar quiero referirme al ámbito jurídico y observarlo como economista. Al margen de las prácticas urbanísticas, cuyas formas específicas adquieren a veces una relevancia especial en la explicación del fenómeno

inflacionista, uno de los elementos que pueden aclarar algo al respecto es la propia clasificación del suelo desde el punto de vista legal y formal. Contra la idea de que es el suelo No Urbanizable el elemento residual de la legislación urbanística, parece que el *auténtico «residuo» es el Suelo Urbanizable*.

En la legislación española las distintas clases de suelo no están definidas en el mismo orden de cosas; es decir, no están referidas al mismo nivel económico. El Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable, sobre todo el susceptible de protección, se definen por sus características físicas específicas, y «valorables económicamente», mientras que el Suelo Urbanizable se define por una posibilidad cuya valoración depende de intereses, expectativas, voluntades y capacidades técnicas, por no decir de deseos. En consecuencia, la «cosa» que esté en el mercado es cualquier cosa, definida por atributos económicos futuros (Vs. arts. 9 a 14 de la LS/92), aunque se haga el esfuerzo de identificar *objetivamente* tales atributos.

En segundo lugar, la explicación del comportamiento excepcional de los precios de las «mercancías» territoriales puede centrarse en las *diferentes funciones que*, desde el punto de vista económico y social, *tienen estas «mercancías»*. Así, la vivienda (o cualquier otra mercancía territorial que necesite el suelo como soporte) es varias cosas al mismo tiempo, cuestión

Debate: La reforma de la Ley de Suelo

satisfies human needs that the constitution defines as rights. This means that housing is the target of specific policies aimed at covering a need at the lowest possible *price*, at least when it is first sold, with regulated prices for the building, urban infrastructure and the land itself. But if housing were only built to satisfy the housing needs of the general public, the number of units would be more or less predetermined. If everybody needs housing, it would be sufficient to know how many homes are being formed at any time and act in consequence.

But we all know that *housing is* also, and above all, *a commodity*, i.e. something that is produced in order to be sold. This means that putting up housing, as it is done in Spain, is not just a way of covering a basic need, but is based on mercantile motivation in a production industry. The set of agents involved in the process of producing urban commodities (land owners, developers, managers, builders and the Administration itself) behave according to market mechanisms that clearly have nothing to do with social needs. The market is organised around the existence of solvent demand, i.e. a set of individuals or organisations that «can afford it», and a supply that responds to the requirements of the solvent demand in terms of product and to the requirements of the agents involved, in terms of profits, ground rents, commissions, etc., and even in terms of Administration revenues. Thus, this market depends on people having money and on the *investment* being put into the production process having a yield equal to or greater than the average yield in the economy as a whole, which in this case means the Spanish economy.

However, *housing* (like many real estate «products») is not just a product and a commodity that is produced for sale and consumed, but is also a *capital good* a way of putting family savings into a tangible investment with the expectation of capital gains over time. This is common knowledge, since it is known that housing *is almost the only sizeable investment* that the average Spanish family will be likely to make. But the «pressure» that this attitude exerts over the market can lead to inflation under certain economic circumstances, when monetary uncertainty and surplus money supply occur together alongside erratic behaviour in the real productive economy.

These three functions of housing -as product, commodity and capital good- should be analysed in the light of historical processes that have affected land ownership in Spain. Unfortunately, this is an issue that goes beyond the scope of this short paper.

Finally, the third set of explanatory factors has to do with the *behaviour of the Spanish economy in the five years from 1986 to 1990*, when land, housing and other real estate commodity prices

ésta que ha sido planteada en diversas ocasiones, pero no analizada en profundidad apoyando tal análisis en la observación del comportamiento de los precios y los componentes que los definen.

Por un lado, *la vivienda es* un bien económico, *un producto*, que satisface necesidades humanas que tienen el carácter de derechos constitucionales. En este sentido, la vivienda es objeto de políticas específicas a través de las que se pretende cubrir una necesidad al *precio* más bajo posible, al menos en el momento de la primera venta, con la regulación de los precios de construcción, urbanización y del suelo mismo. Si sólo se construyese para satisfacer las necesidades de alojamiento de la población, la cantidad de viviendas necesarias estaría más o menos determinada: si todos los habitantes necesitan vivienda, basta conocer cuántos hogares se van formando en el tiempo y actuar en consecuencia.

Pero todos sabemos que *la vivienda es*, además y sobre todo, *una mercancía*, es decir, algo que se produce *para ser rendido*. Esto supone que la construcción de viviendas, tal y como se realiza en España, no responde al hecho de que cubra una necesidad básica sino a las motivaciones mercantiles de un sector de la actividad productiva. El conjunto de agentes que interviene en el proceso urbanístico productor (propietarios del suelo, promotores, gestores, constructores y la propia Administración) se comportan de acuerdo con los mecanismos del mercado que, por supuesto, no tienen nada que ver con las necesidades sociales. La organización del mercado depende de que exista una demanda solvente; es decir, un conjunto de personas físicas o jurídicas que «tengan

dinero para», y una oferta que responda a las exigencias de la demanda solvente y a las propias exigencias de los agentes que intervienen, en términos de beneficios empresariales, rentas del suelo, comisiones, etc., incluso en términos de ingresos para la Administración. Así las cosas, este mercado depende de que haya dinero en las manos de la población y de que la *inversión* dirigida hacia el proceso productivo tenga una rentabilidad igual o superior a la media del conjunto de la economía, en nuestro caso, la española.

Por otro lado, *la vivienda* (y una buena parte de los «productos» territoriales) no es sólo un producto y una mercancía que se produce para vender y se consume, sino que *es un bien de capital*, una forma de materializar el ahorro familiar con la expectativa de su revalorización en el tiempo. Esta consideración se ha formulado en muchas ocasiones, dado que se sabe que es *la inversión, casi única*, que la familia española media viene realizando de forma preponderante. La «presión» de esta actitud sobre el mercado conlleva efectos inflacionistas en ciertos períodos económicos en los que la inseguridad monetaria y un exceso de dinero se unen frente al comportamiento errático de la economía productiva real.

Estas tres funciones de la vivienda -producto, mercancía, bien de capital- habría que analizarlas a la luz de los procesos históricos que han afectado a la propiedad territorial en España, cuestión que por sí misma merece un amplio tratamiento que aquí no podemos dar.

Finalmente, *y en tercer lugar*, el ámbito explícito al que quiero referirme es *el del comportamiento de la economía española en el quinquenio 1986-90*,

Carmen Díaz Fernández

shot up. This period marked the beginning of Spain's integration into the European economy and its attempt to «modernise the Spanish production structure» to compete on the international market stemming from economic globalisation. Somehow, both integration and globalisation boil down to the same thing. At the end of the day, they simply mean changes in the deployment of financial capital and re-location of production capital.

The immediate consequence was that *investment possibilities* (financial and production investment) *varied substantially for domestic or local capital*, partly due to the characteristics of the production structure and partly due to the composition of the local capital itself. In Madrid, this internationalisation occurred through financial markets, which channelled international capital into the most profitable production sectors (upmarket services and some industries), leaving domestic capital with the real estate industry, since local capital is better able to control the complex relations between owners, developers, Administration and builders of the land-related products and commodities.

The situation generated by high expectations that the crisis was nearly over», the low profits shown by local industry and the high price of money, facilitated the partnership of local capital with real estate interests and led to extraordinary profits for several years, often way above the price of money.

The more diversified economies of the Valencian Community and Catalonia sheltered other investment niches and market niches for regional or national domestic capital, offering different alternatives to the real estate industry.

What I have said is not meant to imply that the sole cause of inflation in Madrid has been the specific interests of local capital, but rather that the behaviour of the production structure can provide us with a framework to explain inflation, which we should not fail to take into account.

To sum up, it would seem that the causes of the extraordinary rise in prices of real estate products could be indirectly linked to the possibilities of building and building regulations. However, the direct causes seem to have more to do with, on the one hand, the social and economic behaviour of family units (responding to historical tendencies related to land ownership) and, on the other, the evolution of the Spanish production structure, the different economic areas within it, and the role currently reserved for domestic capital within the context of supranational economic integration.

CDF

cuando la subida de precios del suelo, de la vivienda y de otras mercancías territoriales se disparó de modo espectacular. Como es sabido, este período supuso el inicio de la *integración* económica en Europa y el intento de «*modernización* de la estructura productiva» española para hacer frente a la competitividad internacional derivada de la globalización mundial de la economía. De alguna forma, ambos procesos son uno mismo y suponen, en definitiva, una nueva disposición del capital financiero y la relocalización del capital productivo.

La consecuencia inmediata fue que *las posibilidades de inversión* (financiera y productiva) *variaron substancialmente para el capital doméstico o local*, en parte por las características de la estructura productiva y en parte por la composición del propio capital local. En el caso de Madrid, la internacionalización se produjo a través de los mercados financieros, penetrando de paso el capital internacional en los sectores productivos más interesantes (Terciario Superior y algunas ramas industriales) y dejando para el capital doméstico el sector inmobiliario, ya que éste era más capaz de controlar el complejo proceso de relaciones entre propietarios-promotores-administración-construtores de los productos/mercancías territoriales.

La situación generada por las fuertes expectativas de «salida de la crisis», los bajos beneficios de la industria local y los elevados precios del dinero, facilitando la asociación del capital local en torno a las actividades inmobiliarias, propiciando beneficios extraordinarios durante unos años por encima, y a veces muy por encima, del precio del dinero.

Las economías más diversificadas del País Valenciano o de Cataluña facilitaron la permanencia de nichos de inversión y de mercado a los capitales domésticos regionales o nacionales, dando otras alternativas diferentes al sector inmobiliario.

Con todo esto no quiero decir que la única causa de la inflación en Madrid hayan sido los intereses concretos del capital local, sino que en el comportamiento de la estructura productiva hay un marco para la explicación que no debe ser desechado.

En resumen, parece que las causas de la elevación extraordinaria de los precios de los productos inmobiliarios pueden estar ligados de modo indirecto con las posibilidades de edificación y su regulación. Pero las causas directas parecen más vinculadas, por un lado, al comportamiento social y económico de los hogares (respondiendo a pautas históricas en relación a la propiedad territorial) y, por otro lado, a la evolución de la estructura productiva española, de los diferentes espacios económicos que la componen, y al papel reservado de momento al capital interno en el marco de la integración económica supranacional.

CDF

Fernando Nasarre

It has been said, and said here, that wherever one goes, or wherever the new Administration goes, there are doubts about planning and that planning is to blame for everything. I have never said this and I do not think that one can deduce this from the Decree Law, nor from the draft Bill, because in principle, both of these are measures that show respect towards the existing distribution of powers in the Spanish State.

Urban planning legislation has been devolved to the Autonomous Communities and the Central Administration only retains those powers that the Constitution has declared to be its ineludible responsibility. In the area of urban planning, because of the ownership content, this responsibility is limited to evaluations and expropriation. Thus, we are not casting doubts on planning as such, because we do not even get involved in it. If there is any urban-planning legislation that overturns the current planning system, then that is their responsibility and will form part of the ideological assumptions underlying the policy of the Community's Government and Parliament. We have nothing to do with that. Personally, I believe in the need for urban planning. But that does not mean I believe in the plans that have been drawn up so far, for there are many kinds of planning. I believe in establishing the future of the towns in terms of how they will look and how they will work.

Under the current situation, with the new Government's first steps to put the Decree Law into operation have tried to solve serious problems on a case-by-case basis. At the moment, land prices account for too high a proportion of the final cost of housing. The Decree Law and the Draft Bill are aimed at regulating land in such a way that the final product, i.e. housing, a constitutional right, is affordable, which it currently is not. It is true, according to the data of the Expert Committee, that over the last ten years, whilst consumer prices went up 60%, housing prices went up 180%. If the price of building, throughout Spain, went up by 78%, all in all, so-called "urbanised land" (buildable land) has multiplied fourfold and gone up by about 300%. The ratio of land cost to total cost has gone up from 25% on average to 45%. We think that this is not a good thing, because it makes the final price of housing too high and thus makes it hard to provide all citizens with the possibility of decent, affordable housing, according to a right established in the Spanish constitution.

This is the basic framework of the ideas behind the forthcoming Draft Bill, which is intended to regulate land in the only way that the Central Administration can, through the statutory regime of land ownership and the system of evaluation and expropriation. The first measures in the

Fernando Nasarre

Se afirma y se ha afirmado aquí, que por donde se camina, o por donde camina ahora la nueva Administración, se pone en duda el planeamiento y que toda la culpa es del planeamiento, etc. Yo, nunca he afirmado esto y creo que del Decreto-ley tampoco se deduce, ni tampoco del Proyecto de Ley se deducirá tal aseveración porque, en principio, y eso hay que dejarlo bien claro, tanto el Real Decreto-ley como el Proyecto de Ley sobre el cual se está trabajando, son medidas respetuosas con la distribución de competencias que existen en el Estado español.

La legislación urbanística está transferida a las Comunidades Autónomas y la Administración Central mantiene solamente aquello que la Constitución le asigna como competencia ineludible. En relación con el urbanismo, esta competencia está limitada al régimen urbanístico del suelo por el contenido de propiedad que tiene, al tema de las valoraciones y al de las expropiaciones. Es decir, nosotros no ponemos en duda el planeamiento, porque ni siquiera entramos en él. Si existe en alguna Comunidad Autónoma una legislación urbanística que da la vuelta al sistema de planeamiento actual, esa será su responsabilidad, y lo será bajo los supuestos ideológicos que tenga el Gobierno y el Parlamento de la Comunidad correspondiente. Nosotros en ese tema no entramos. Yo, además, personalmente creo en la necesidad del planeamiento y de la ordenación urbana de las ciudades; lo cual no quiere decir que crea en los planes que se han estado redactando hasta ahora porque, hay muchos modelos de planes. Creo en el planeamiento y en la necesidad de ordenar el territorio y, establecer el futuro de la ciudad como imagen y como proyecto.

Fernando Nasarre

En la situación actual, con la llegada del nuevo Gobierno las primeras acciones que se instrumentan con el Decreto-ley, quieren resolver situaciones puntuales graves. El precio del suelo en estos momentos es una componente excesiva en el precio final de la vivienda; hechos que nos preocupa. Las medidas que se toman en el Decreto-ley y en el Proyecto de Ley están encaminadas a regular el suelo para que el producto final, que es fundamentalmente la vivienda, tenga -como derecho constitucional- precios asequibles, que ahora no lo son. Es cierto, y son datos de Comisión de expertos, que en los últimos diez años, mientras los precios al consumo suben el 60%, el precio de vivienda sube el 180%; es decir, si el precio de la construcción en toda España, en general, aumenta el 78%, el suelo urbanizado como tal, se ha multiplicado por cuatro, en suma, ha subido alrededor del 300%. La repercusión del suelo sobre el coste de la vivienda ha pasado del 25% en términos generales, al 45%. Entendemos nosotros que esto no es bueno, porque hace que el precio final de vivienda sea excesivo y sea difícil de cumplir el precepto constitucional que otorga a los ciudadanos derecho a disfrutar una vivienda digna y a precios asequibles.

Esto es lo que enmarca fundamentalmente las ideas del futuro Proyecto de Ley, como medida para regular el suelo desde lo único que puede hacer la Administración Central, que es el estatuto del régimen de la propiedad del suelo y del sistema de valoraciones y expropiaciones. Como primeras medidas en el Real Decreto-ley se plantea una reducción de las cesiones, que no se ha planteado hoy aquí, sin embargo algo que si se ha comentado, que es el aumento de la oferta de suelo urbanizable. Se dice que hay suelo clasificado suficiente para diez, para doce años,

Decree Law establish a reduction in assignments, which has not been focussed on much here. What has been mentioned is the increased supply of land classified as "urbanizable" (land that can be built up). It is said that there is sufficient classified land for ten or twelve years, etc. But according to the land classification in the general plans, in most cases, only two thirds of the classified land is un-programmed urbanizable land on which prevailing legislation (from the 1976 Law and the 1992 legislation) establishes certain rights that are lost if certain obligations are not met. This means that un-programmed urbanizable land has not been developed in hardly any cases, and where it has, it has been done so in a manner that, whilst not exactly contrary to the letter of the law, does run counter to its spirit with respect to this land category. It seemed to us that a measure that may have a positive impact on land prices is for uncategorised urbanizable land to be more widely available, with the possibility of such and being encumbered, wherever the initiative arose. However, there were always the safeguards governing any proposed solution for the infrastructures belonging to the land and, of course, any connections with the city and the metropolitan environment serving it. I do not think there are risks of too much land being qualified. Because, where the plan is done right, if urbanizable land is built up, that does not entail any risk, because otherwise the plan is badly done and it should not have been urbanizable in the first place. The problem is that at the moment the programme (i.e. the specific planning programme) makes land become scarce in four to eight years, and then more land has to be made urbanizable, but too many obstacles are placed on it that stop it coming out onto the market. This means that the price of programmed urbanizable land, being so scarce, becomes overvalued, especially when speculation is allowed free rein over pricing, and because it can really be encumbered at any time. Another of the issues that has been mentioned is the idea of the compact, densely populated town. Here, after reading the many studies on the subject, I believe that below a certain density threshold, the cost of basic urban services, which have to be maintained and connected, can become excessive. But this does not mean that all towns must be dense and compact, with the existing urban core paying for new development. This density threshold can be established independently and not necessarily at the cost of the existing inhabitants. Finally, with reference to land prices, it has been said that we should deal with initial land values in the case of urbanizable land. I think that what we should deal with is the enforcement of the Expropriation Law, in that if land needs to be expropriated, the price paid should be what the

etc, pero la clasificación del suelo que contienen los planes generales, en la mayoría de los casos, es que dos tercios de ese suelo clasificado, es urbanizable no programado sobre el que la legislación vigente, arrastrada de la Ley del 76 y de la legislación del 92, plantea unos derechos que se van perdiendo si no se cumplen determinadas obligaciones, que hace que ese suelo urbanizable no programado, no se haya puesto en carga en casi ninguno de los casos, y en los casos en que se ha puesto, se ha puesto de una manera, digámoslo, no en contra de la ley pero sí en contra el espíritu de la ley que planteó esta categoría de suelos. Nos parecía que una medida que puede incidir positivamente en el precio del suelo, es que el suelo urbanizable sin categorías sea mayor y con la posibilidad, de que sin ningún tipo de trabas, cualquier sector o ámbito de ese suelo urbanizable, pudiera ponerse en carga si hubiera, por supuesto, iniciativa. Todo ello con las cautelas de que cualquier propuesta dé solución a los temas infraestructurales propios del ámbito y, por supuesto, de conexión con la ciudad o con el entorno metropolitano al que sirve.

Yo creo que no existe riesgo de sobrecalificación. Porque, si razonablemente el plan está bien hecho, ese suelo urbanizable no supone ningún riesgo que se urbanice porque si no, está mal hecho el plan y tendría que ser no urbanizable. La cuestión es que actualmente se programa suelo escaso a cuatro y a ocho años y luego se programa otro suelo que se entiende que puede ser urbanizable, pero al que se le ponen excesivo número de trabas para que pueda ponerse en el mercado, lo cual hace que el precio del suelo urbanizable programado, al ser escaso, adquiera un valor excesivo y sobre el cual se pueden permitir procesos especulativos en cuanto al precio, porque es escaso y

porque puede estar realmente en carga en cualquier momento.

Otro de los temas que se ha comentado, es el de la ciudad densa y compacta. Sobre la ciudad densa y compacta yo entiendo, y de ello hay diversos estudios, que por debajo de un cierto umbral de densidad, el coste de los servicios urbanísticos que hay que hacer, que hay que mantener y que hay que llevar, puede resultar excesivo. Pero eso no quiere decir que esa ciudad densa y compacta se tenga que hacer siempre, pagando el núcleo urbano existente los nuevos desarrollos. Ese umbral de densidad puede establecerse por separado y no necesariamente a costa de la ciudad existente.

Por último, y sobre el precio del suelo, se ha comentado aquí que hay que tender a su valor inicial en el caso del suelo urbanizable. Yo creo que lo que hay que tender es que la Ley de Expropiación se cumpla, en el sentido de que si hay que expropiar un suelo, se pague por lo que vale, pero sin especulación. Es decir, por lo que vale el suelo, por lo que el mercado es capaz de ofrecer por ese suelo. Cuanto más suelo haya, indudablemente el precio bajará porque el mercado, supuestamente inteligente, o por lo menos, no tonto, sabrá que existe mayor oferta y sabrá que el precio (estoy hablando del suelo bruto) será efectivamente menor. Por lo tanto no debe asustarnos que una mayor cantidad de suelo urbanizable pueda suponer un incremento de los precios del suelo.

Lo importante no es lo que vale el suelo que no se va a utilizar. Lo que realmente importa es que el precio del suelo que se va a utilizar sea más barato. Ahora hay muy poco suelo urbanizable programado y mientras que ese suelo vale mucho dinero, el resto no

land is worth, but without speculation. What the land is worth is what the market is able to pay for it. The more land there is, obviously, the lower the price, because the market, which we can assume to be intelligent or at least, not stupid, will know that there is higher supply and that the price (I am speaking of the land alone, unadorned) will therefore have to be lower. Therefore, we should not be frightened of more urbanizable land meaning higher land prices. What is important is not what the land is worth when it is not going to be used anyway. What really matters is that the price of the land that is going to be used is lower. Right now, there is very little programmed urbanizable land and as long as this land is worth so much money, the rest is not worth anything. Since we necessarily have to act upon the programmed urbanizable land, the repercussion on the final price of real estate will always be high. If the supply were greater and we could act on many points, it is only reasonable to assume that the price would have to go down from its current level under the present model.

FN

Francisco Perales

Once again the reform of Spain's Land Law has been tabled, this time due to fundamental questions which call for addressing certain essential aspects of the regulation of urban land, planning and its management. The amendments approved on July 25, 1990 are in crisis. But in order to analyse the problem with a proper focus we should recall some of the background. The need for the 1990 amendments was justified on the basis of the extraordinary rise in the price of land, ostensibly because of the excessively permissive legislation and policies of the authorities towards private landlords. This, as we shall see, would give rise to new and strongly interventionist regulations of private initiative, but without any correction of the administration's structural effects, and with no thought at all to the market and its fluctuations.

The Land Law of 1956 established a codified urban planning system, in which the regulation of zoning, planning and implementation were all integrated in statutory arrangements which subjugated proprietary rights to a legal planning framework.

The planning system introduced on May 12, 1956, whose main tenets are still in force, is a hierarchical system based on a Master Plan or Subsidiary Norms applied by municipal authorities, i.e. a comprehensive planning

vale nada. Como se tiene necesariamente que actuar sobre el suelo urbanizable programado, la repercusión sobre el precio final del producto inmobiliario será siempre alta. Si la oferta fuera más amplia y se pudiera actuar en muchos puntos, el precio, razonablemente, tendría que bajar en relación con la situación anterior, que es la que corresponde al modelo actual.

FN



Fernando Nasarre/Francisco Perales

Francisco Perales

Una vez más surge la cuestión de la reforma de la Ley del suelo, y surge motivada por cuestiones de fondo que suponen la necesidad de replantearse ciertos aspectos esenciales en torno al régimen urbanístico del suelo, al planeamiento y a la gestión. La reforma aprobada por la Ley de 25 de julio de 1990 se encuentra en crisis. Para analizar el problema con un enfoque correcto es conveniente tener a la vista ciertos antecedentes.

La necesidad de la reforma de 1990 se justificaba en su exposición de motivos por el incremento extraordinario del precio del suelo, atribuyéndose los motivos a una excesiva permisividad de la Ley y de la Administración con respecto a la actuación de los propietarios particulares de suelo. Esto daría lugar como luego veremos, a una regulación extraordinariamente intervenida de la iniciativa privada sin haber corregido los efectos estructurales de la Administración y con olvido del mercado y sus fluctuaciones.

Desde la Ley del Suelo de 1956 se ha establecido en España un sistema urbanístico codificado, en el que la regulación del régimen urbanístico del suelo, del planeamiento y de la gestión están integrados. El régimen urbanístico del suelo da lugar a un régimen estatutario de la propiedad del mismo de suerte que las facultades dominicales han de sujetarse al marco legal y de planeamiento.

El sistema de planeamiento instaurado por la Ley de 12 de mayo de 1956, cuyos principios básicos siguen estando vigentes, es un sistema jerarquizado que se basa en un Plan General o en Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, es decir en un planeamiento

scheme, to be developed further by means of Special or Partial Plans. The relation between the Master and Partial Plans thus became a rigid one, enshrined in a hierarchical legal formula. Even the most minor deviations from the general scheme were tantamount to a breach of the principal of hierarchy, and posed a problem of illegality.

This rigidity was exacerbated by the long time frame of the comprehensive plans and their stages. The upshot of such an arbitrary system was a large number of infringements, along with a series of amendments.

The revision of May 2, 1975 was intended to overcome this situation by rationalising zoning procedures, planning and land-use ordinances, by means of eclectic formulas.

Zoning rules were modified by classifying land as urban only when it really possessed urban characteristics based on location or type of building, and two categories of land were established, based on their foreseeable development, whether actually planned or not, while rural land was deemed as not suitable for development.

Accordingly, comprehensive plans came to be applied in detail to the regulation of urban land, limiting the uses of programmed land and denying permission to develop unprogrammed (non-programmed) land.

Non-programmed urban land was to become the test or key to innovation in planning and management, but this failed because of the reductionist interpretation made of the possibilities envisaged and the limitations imposed by the Land Law itself. Private development of such land was made contingent on the granting of permission in advance by municipal authorities, and a call for bids. This has meant that little use has been made of such land, and an unvarying policy and development technique based on the rigidity and hierarchical nature of MASTER and partial plans, which signified the exclusions of all other possibilities. With regard to the regulation of urban land uses, the 1975 reform, enshrined in the Recast Text of April 9, 1976, consolidated these statutes and preserved the connection between development and building rights and property rights, notwithstanding the opinion to the contrary expressed by many. Indeed, if we are to examine the question rigorously, we should recall that what the law stipulated, in keeping with the legislation of 1956, was the imposition of conditions for urban development and the assignment of rights to exercise these powers, but not to acquire them.

By failing to treat separately the question of property rights, and yet making it subject to the law and to planning regulations, and making the exercise of such rights contingent upon

general, que se desarrolla mediante un segundo escalón de planeamiento, conformado en aquella Ley por los Planes Especiales y Parciales. Importa aquí destacar la rigidez de la relación entre el planeamiento general y el planeamiento parcial convertida en una relación jurídica a la que se aplica el principio de jerarquía normativa y por tanto plantea un problema de ilegalidad aunque las determinaciones afectadas carezcan de importancia desde el punto de vista de la estructura del planeamiento.

La rigidez señalada venía acentuada por el largo plazo del planeamiento general y de su programación. La consecuencia de este sistema tremendamente voluntarista fue la existencia de un elevado grado de incumplimiento, acompañado de un proceso de revisiones anticipadas. La revisión de 2 de mayo de 1975 trató de superar esta situación racionalizando la clasificación del suelo, el planeamiento y el régimen urbanístico del suelo, con fórmulas eclécticas.

La clasificación del suelo se modificó identificando el urbano con el que realmente disponía de características urbanas por razón de la urbanización o de la edificación, distinguiendo dos categorías en el urbanizable en función de su previsible desarrollo -programado o no programado-, e identificado el rústico con el no urbanizable.

En consecuencia, el planeamiento general llegaba a pormenorizar la ordenación en el suelo urbano, regulaba los usos con carácter global en el suelo urbanizable programado y de forma negativa en el no programado.

El suelo urbanizable no programado estaba llamado a ser la prueba o clave de la innovación en materia de planeamiento y gestión, pero esta prueba se

malogró por una interpretación reduccionista de las posibilidades que brindaba la Ley y por las limitaciones que establecía la propia Ley. El desarrollo privado de este suelo se sometía a la necesidad de una previa autorización municipal y a la convocatoria de concursos. El resultado ha sido una muy escasa utilización de este suelo, y una política y técnica de desarrollo continuista basada en el binomio rígido y jerarquizado del planeamiento general y del planeamiento parcial fuera del cual queda excluida toda actuación.

En cuanto al régimen urbanístico del suelo la reforma de 1975, integrada en el Texto Refundido de 9 de abril de 1976, consolidó el régimen estatutario y mantuvo la vinculación de las facultades de urbanización y edificación al derecho de propiedad, pese a una opinión muy frecuentemente sostenida según la cual ya aquella Ley produjo la desvinculación de las facultades. Por contrario, si se quiere ser riguroso, hay que recordar que lo que aquella Ley estableció, siguiendo la línea iniciada por la de 1956, fue la imposición de condiciones de urbanización y de cesión para el ejercicio de aquellas facultades, pero no para la adquisición de las mismas.

Aquella Ley, al no desvincular las facultades del derecho de propiedad, sometiendo, no obstante su delimitación a la Ley y al planeamiento, y su ejercicio al cumplimiento de obligaciones legales, tampoco tuvo que llegar a establecer el falso concepto de la patrimonialización de facultades urbanísticas, que es contradictorio con el *ius variandi* de la Administración y con el régimen de las situaciones de fuera de la ordenación. La evolución del planeamiento y de su gestión resultaba con ello más flexible.

compliance with legal obligations, the law did not have to establish a false notion of the ownership of urban planning powers, which would be in contradiction to the *ius variandi* of the public administration and to the regulation of situations falling outside the scope of planning. This made city planning and its implementation somewhat more flexible.

Without considering in depth the problems in applying the Land Law in its Recast Text of April 9, 1976, which did, however, give rise to the comprehensive plans of the 1980s, and with a more dogmatic than empirical approach, the reform of Law 9/1990 was addressed, resulting in a new codification enshrined in the Recast Text of June 26, 1992, at a time when responsibility for urban administration had already devolved from the central government to Spain's regional administrations.

Now that central government authority in this area was more limited, the reform focused on the appraisal and classification of urban land, although the expansive force of the reform was such that it reached other fields, such as planning and implementation, while remaining highly interventionist.

The regulation of urban land was based on the separation of city planning authority from property rights, and the establishment of a gradual system for acquiring powers, and thus also for the loss of such powers through failure to meet obligations or deadlines set by planning schemes or the law itself. These consequences had their greatest impact on private urban development.

This regulation of urban land would have called for the most rigorous monitoring by municipal governments in order to ensure the timely fulfilment of commitments, leading to expropriations or forced sales when such commitments were not met.

One need not look very far to realise that the process we have been discussing has not been carried out, nor is it likely to be in the foreseeable future. Moreover, it makes little sense for the reform to concentrate on the training of teams to oversee private developers to the detriment of the more creative management of urban land. This legal system also fails to consider that non-compliance with deadlines for execution of plans, when it exists, is often due to circumstances beyond the control of the developer, having to do with real management, finance, market, administrative or other problems. This means that the mindless application of these regulations could prove grievously unfair, if not unlawful.

If the classification of urban land may be criticised, so may be the rigidity engendered in planning, through the ill-considered extension of urban land use strictures, and the imposition of obligatory delimitations of areas to be shared,

Sin estudiar a fondo los problemas de la aplicación de la Ley del Suelo según su Texto Refundido de 9 de abril de 1976, que dió lugar, sin embargo, al planeamiento general de los años ochenta, y con una base más dogmática que empírica se planteó la reforma de la Ley 9/1990, que dió lugar a la nueva codificación del Texto Refundido de 26 de junio de 1992, en un momento en que había variado completamente el marco de las competencias urbanísticas, trasladadas a las Comunidades Autónomas.

Limitadas las competencias estatales por el nuevo régimen competencia) la reforma se centró en el régimen urbanístico del suelo y en las valoraciones, aunque la reforma tuvo tal fuerza expansiva que se extendió a otros campos como el del planeamiento y de la gestión, siempre en un sentido eminentemente intervencionista.

El régimen del suelo se basó en la desvinculación de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, estableciendo un sistema gradual de adquisición de facultades y, por consiguiente, también de pérdidas de estas facultades por incumplimiento de obligaciones en los plazos establecidos por el planeamiento o por la Ley. Estas consecuencias afectarían, de modo particular, a los supuestos de gestión urbanística de iniciativa privada.

Este régimen urbanístico del suelo hubiera requerido la instrumentación de un seguimiento muy riguroso por parte de la Administración municipal que garantizase el conocimiento continuo del grado de cumplimiento, así como los supuestos de incumplimiento a través de la apertura de expedientes para declarar tales incumplimientos, dando lugar a las expropiaciones y ventas forzadas consiguientes.

No hay que hacer una investigación

muy extensa para concluir que el proceso a que hemos aludido no se ha cumplido ni es previsible que se pueda cumplir. Además, tampoco tiene lógica alguna que el esfuerzo de la reforma administrativa se concentre en la preparación de equipos controladores de la gestión privada en perjuicio de la gestión creativa de suelo urbanizado. No tiene en cuenta el sistema legal, además que los incumplimientos de plazos de ejecución, cuando los hubiere, se deben en muchos casos a circunstancias no imputables al propio promotor, sino a dificultades reales de gestión, problemas financieros o de mercado, administrativos o de otra variada naturaleza que haría injusta, cuando no ilegítima, la aplicación mecánica de tan graves consecuencias.

Si el régimen urbanístico del suelo es criticable, también lo es la rigidez que indirectamente, ha producido en el planeamiento al extender, sin meditar excesivamente las consecuencias, el aprovechamiento tipo al suelo urbano, imponiendo la delimitación obligatoria de áreas de reparto a través de las cuales se vuelve a distribuir lo ya distribuido anteriormente. Esta aplicación al suelo urbano de técnicas de distribución de beneficios y cargas del planeamiento de las zonas de nueva urbanización, es contradictoria con la naturaleza de aquel suelo y ha obligado a los redactores de los nuevos planes generales a buscar fórmulas que aparenten el cumplimiento de la Ley pero que no produzcan una alteración de las situaciones edificatorias existentes. Es una prueba evidente de la inadecuación generalizada de las áreas de reparto y de los aprovechamientos tipo en el suelo urbano consolidado.

La consecuencia de todo lo anterior es una situación de inestabilidad e inseguridad que, razonablemente, no debe

where land distributed previously is distributed again. This application to urban land of means of distributing benefits that were designed for raw development land constitutes a contradiction with the nature of such land, and has obliged the framers of new comprehensive plans to seek formulas that appear to comply with the law while not modifying existing building situations. This attests plainly to the inadequacy of the areas to be shared and the general strictures on land use in existing urban areas.

The consequence of all the foregoing is a situation of instability and insecurity which it is unreasonable to maintain. As an example of this insecurity we may cite Article 42 of the Recast Text of the Land Law, which allows for the penalisation of developers and builders who fail to meet deadlines by reducing their land occupation rights by 50%, and this only when they have not been notified of proceedings to cancel their rights altogether. It is inconceivable that such a precept could be applied.

Regulations covering the appraisal of urban land also need revision to adjust them to criteria which come somewhat closer to real market values, since the application of artificial coefficients or values added to the initial ones arising from development costs cannot be justified.

All the foregoing shows the need for a revision of the Land Law which at present can only affect urban planning regulations and appraisals because it must carefully consider the authority now held by regional administrations so that the central government does not again overreach its powers, leading to new appeals to the Constitutional Court. This factor greatly limits the scope of the reform, since a planning system, which is another bottleneck in the production of urban land, can only be addressed by regional administrations. Nevertheless, there should be at the very least a regulation of urban planning which does not engender the insecurity caused by the artificial and inapplicable current system.

FP

José Eugenio Soriano

I also thought, when I came here, that we were going to speak about the Decree Law 5/1996. Although we are not, I do not want to miss this opportunity to congratulate (I am not sure whether publicly or privately) the Directorate General of Architecture and the Ministry of Public Works, who have shown the political courage to try and change things. Spain is a country where there is a lot of inertia and tradition is dogmatic and monopolistic; there has

mantenerse. Como ejemplo de esta situación de inseguridad merece citarse el art. 42 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que habilita la prosecución de la urbanización y de la edificación fuera de los plazos con reducción del aprovechamiento al 50% y siempre que no hubiera recibido la notificación de la iniciación de un expediente de extinción de derechos. La aplicación de este precepto es inimaginable.

El régimen de valoración del suelo requiere igualmente ser revisado para ajustarlo a criterios más cercanos a los valores reales del mercado, porque tampoco tiene justificación la aplicación de coeficientes artificiales o de valores añadido a los iniciales derivados de costes de urbanización.

Todo lo anterior justifica la necesidad de una revisión de la Ley del Suelo que, ahora, sólo puede afectar al régimen urbanístico y a las valoraciones porque se deberá tener muy en cuenta el régimen de competencias de las Comunidades Autónomas para que el Estado no vuelva a incurrir en excesos competenciales que induzcan a aquellas a la interposición de nuevos recursos de inconstitucionalidad. Ello limita mucho el alcance de la reforma porque el sistema de planeamiento, que es otro cuello de botella de la producción de suelo urbanizado, sólo puede ser acometido por las Comunidades Autónomas. No obstante, por lo menos, debe alcanzarse una regulación del régimen urbanístico del suelo que no cree los problemas de inseguridad que son consecuencia del artificioso e inaplicable sistema actual.

FP

••

José Eugenio Soriano

Yo también creía, cuando venía aquí, que íbamos a hablar del Decreto ley 5/1996. No se está haciendo, pero yo no puedo dejar pasar esta ocasión de citar, no se si pública o privadamente, porque es un seminario pequeñito, a la Dirección General de Arquitectura y al Ministerio de Fomento, por haber tenido coraje político, por intentar cambiar las cosas. En un país como el nuestro en el que la cultura es inercial y máxime en el que la tradición dogmática, monopolista, vinculada tradicionalmente a políticas de demanda muy en conexión con esa visión propia de nuestro país, país en origen pobre y católico, y que ha creado ese tipo de mentalidades tan rígidas en que lo único que al parecer vale, son los valores supuestamente colectivos, y ha tenido el valor de intentar modificar, muy modestamente, mi querido Director General, las cosas. Yo, desde luego, habría llegado a ir, incluso un poco más lejos, pero, desde luego, ha tenido el valor del intento de modificación, y además de entrar en unas políticas de oferta que son rigurosamente novedosas. Por eso, mi segunda felicitación, porque hay algo nuevo en este tipo de cambio (está fijada la exposición de motivos) y esto es, y se ve claramente, en la línea de combatir la especulación, fijando, en definitiva, lo que es la especulación, que no es otra cosa que una actividad muy racional de cualquier operador económico, de cualquier agente económico, cuando se le ofrece escasez, y por tanto, a mi juicio, una medalla de honor que hay que colocar al actual equipo que dirige la política urbanística de nuestro país.

Y dicho esto, yo brevemente, como si tuviera la Tabla de los Diez Mandamientos, voy a contestar en diez puntos muy breves, quiero ser breve,

Debate: La reforma de la Ley de Suelo

always been a preference for demand-side policies in a country which has historically been poor and Catholic, with this rigid mindset where all that seems to matter is upholding what are thought to be collective values. And yet my dear Director General has, very modestly, been brave enough to try to change all this. Indeed, I should have even gone a bit further, but, nonetheless, we should recognise his valour in even trying, and above all, for attempting to bring in supply-side policies, which are a totally novel idea. Thus, my second congratulations must be because there is something new in this kind of change, which is stated in the preamble, i.e. it is clearly aimed at stopping speculation. Given that speculation is a very rational occupation for any economic operator faced with scarcity, I really think we should award a medal of honour to the current team running urban policy in our country. Having said this, very briefly, and as if I had the Tablets with the Ten Commandments on them, I shall quickly deal with ten questions. I want to be brief, since that is about the only courtesy that I can really offer you, apart from having worn a tie covered by tiny houses and Spanish architecture, to try to get on your good side before starting. However, I would now like to quickly answer our dear colleague, Ramon Lopez Lucio, who I have already had the chance to cross swords with on previous occasions. So here are the Ten Counter-Commandments. I have made a book that I shall be giving to the School of Architecture. I do not know if there is any professor here who could pass it on to the Authorities or the Library. It is called "*Towards the Third Disentailment*" and when you spoke, dear Lopez Lucio, I saw that you were saying exactly the opposite of what I said in the book. Point number one: planners know everything and moreover can see into the future. Well, I think not. And I believe the results are there for all to see. We have to make planning more flexible. Two: plans (and I think many would agree) are too rigid and this means that, like bad boxers, they have jaws of glass. There is no point in asking for a general plan to be amended, just because an apartment has become, perhaps, a tourist let, or simply because a shopping mall has been turned into a gymnasium. But sometimes, that is precisely what has to be done. Thus, the general plans are continually being debunked. It would be very interesting to survey thirty, forty or fifty plans in Autonomous Communities, chosen at random, because their arbitrary nature would become clear to see, as would the arbitrary nature of the one-off amendments made to them. These glass jaws have no meaningful purpose and we should get rid of them and establish more flexible planning. Three: if we are talking of plans and rules and there is some overlap, then I think we could have

por lo menos es la única cortesía que les puedo ofrecer realmente, aparte de que me he puesto una corbata llena de casitas y que se llama Arquitectura española para intentar congraciarme con ustedes y contestar brevemente al querido colega Ramón López Lucio, con quien tuve ocasión de discutir en algún otro foro ya hace algún tiempo.

Bueno, yo en diez puntos voy a resumir, como las Tablas, mi contrainforme. Yo he hecho un libro, que voy a regalar a la Escuela de Arquitectura, no se si aquí hay algún profesor que pueda dárselo al Decanato o a la biblioteca, y que se llama "Hacia la tercera desamortización", y cuando has hablado, querido López Lucio, yo he visto que estabas diciendo exactamente lo contrario a lo que yo decía.

Punto número uno: el planificador todo lo sabe y además adivina el futuro. Pues yo creo que no, y creo que los resultados están a la vista, hay que introducir flexibilización en la planificación.

Dos: Los planes, a mi juicio, creo que es compartido este punto, son demasiado rígidos y eso hace que, como los malos boxeadores, sean mandíbulas de cristal. No tiene sentido que se pueda llegar a pedir la modificación de un plan general porque un apartamento pase a ser, a lo mejor, turístico, o no, o simplemente porque una galería comercial pase a ser gimnasio, y a veces esto exige, según el tipo de planificación, la modificación de todo un plan general. Esto no tiene ningún sentido, y hay que romperlo continuamente. Sería muy interesante que se hiciera una recopilación, en el ámbito de las Comunidades Autónomas, de treinta, cuarenta o cincuenta planes elegidos arbitrariamente, ya que sale la arbitrariedad, y esto parece consustancial, y se vean las

modificaciones puntuales o concretas que se han venido haciendo. No tiene ningún sentido estas mandíbulas de cristal, con esdo hay que acabar, y hay que otorgar mayor flexibilidad a los planes.

En tercer lugar, el tercer mandamiento de esta Tabla, es que si estamos hablando de planes o reglas y hay coincidencias ahí, pues yo creo que ahí podemos tener algún punto, si no de acuerdo, por lo menos de aproximación, creo que puede haber efectivamente una serie de reglas que permitan una mayor devolución de poder a la sociedad y, por tanto, menos autoritarismo, que es otro de los temas de la cultura urbanística, mayor flexibilidad para recuperar parte de esa cultura democrática, en definitiva.

En cuarto lugar ha hablado, con toda corrección mi buen amigo Perales, de tiempos. Y es que, efectivamente, como señala muy bien Francisco Perales, parece que ese planificador que todo lo sabe, entre otras cosas, tiene una tendencia vocacional a equivocarse porque, cada vez que se pone un plan en marcha (ahí está el del 85 y lo que ha ido pasando), se disparan los precios, por lo tanto habría que pedirle simplemente que se planificara a si mismo, por lo menos en el ámbito temporal. Tiene una vocación especial para equivocarse. En el tema de los tiempos curiosamente se hacen planes en momentos en los cuales la bonanza económica obliga a tener unas determinadas ideas y entonces, a continuación, por ejemplo crecimiento cero, y a continuación aparece la necesidad de demandas de viviendas y de equipamientos y, en general, urbanísticas, justo cuando se está produciendo un momento de presión económica. A qué está jugando el planificador, siempre con una tendencia a equivocarse.

José Eugenio Soriano

a point, if not of agreement, at least of approximation. I think that, indeed, we could have a set of rules to permit greater empowerment of society, i.e. less authoritarianism, which is another of the problems with the urban planning culture. Greater flexibility entails recovering a more democratic culture.

Four: Francisco Perales, has spoken very rightly about times. And, indeed, as Francisco Perales has so correctly pointed out, it seems that these all-knowing planners, amongst other things, have a vocational tendency to make mistakes. Every time they put a plan into operation, there is the '85 one and just look what happened to it: prices soared. So we should simply ask them to plan themselves, at least in terms of time. They have this very special drive to get it wrong. Oddly enough, they make plans at times when economic boom obliges them to have certain ideas and then, for example, comes a time of zero growth and needs arise for housing demand and other building and in general, urban requirements, exactly when people cannot afford it. What are planners playing at, with this tendency to make mistakes?

Five: the fifth and very serious commandment. Urban planning has, I think, become a cursed planning, because the so-called urban planning is being used to plan everything. Economic planning is done through urban planning, and I have no idea whether urban architects are aware of this or not. Moreover, in Italy, with enormously high prices, which can be seen in the retail price index, the number of shoeshops that fit in a street is being limited. We are reaching that point too, and it is very serious. One cannot do this kind of thing. One starts with the big department stores, for example. The so-called urban commerce planning is basically that. And now they are held guilty of emptying the town centres, as if people did not perhaps want to go and live elsewhere. And from then on, a technique is used, a part of "concerted urban planning" which is really a convention for the town. The town is bought by someone and then comes the economic planning, which can go into all sorts of detail. It is now accepted that the reasons for the emptying of the city centres are multiple. All this is, in my opinion, extremely dangerous.

Very often, a big establishment is set up which serves as an anchor to hold people down in the area and, precisely, stops them leaving. Big department stores and hypermarkets are set up exactly where they can provide a service to populations, thereby contributing to establish those populations and keep them where they are. If we look at demographic trends and the virtual disappearance of many of our villages, we can see that the drop in population and the disappearance

Quinto lugar, quinto y grave mandamiento de esta Tabla, y es que el urbanismo se ha convertido en un urbanismo, a mi juicio, maldito, porque se está utilizando la supuesta planificación urbanística para planificarlo todo. Se está haciendo planificación económica a través del urbanismo, y de esto no se si son conscientes o no son conscientes los arquitectos urbanistas y además se están dando pasos, en Italia se han llegado a dar esos pasos con una enorme carestía que se refleja siempre en el IPC, se llega a limitar el número de zapaterías que caben en una calle, se está llegando a ese extremo, eso es gravísimo. No se puede llegar a dar ese tipo de pasos, se da en primer lugar el paso, vía contra las grandes superficies, por poner un ejemplo, el llamado urbanismo comercial es eso básicamente, ahora se les culpa de la desertización de las ciudades como si la gente no quisiera a lo mejor irse a vivir a otros sitios, y a partir de ese momento se empieza a utilizar una técnica, una parte del urbanismo concertado que es, en definitiva, el convenio de la ciudad, se compra la ciudad por alguien y, en segundo lugar, se llega a la planificación económica, que puede ser de lo más concreto. Hoy se acepta que las causas de la desertización urbana son múltiples y esto es peligrosísimo, a mi juicio, peligrosísimo. Hoy se acepta que las causas de la "desertización" urbana son múltiples y que en muchas ocasiones la llegada de un gran establecimiento hace de ancla que permite arraigar la zona y, justamente, evitar la desertización. Aparte, está el hecho de que las grandes superficies se instalan precisamente donde pueden dar servicio a las poblaciones contribuyendo así a fijar sobre el terreno a poblaciones enteras. Si repasamos el discurso demográfico y la virtual desaparición de muchos de nuestros pueblos, podemos comprobar cómo la caída de la pobla-

ción y la desaparición de pueblos enteros, no tiene nada que ver con la existencia o no de grandes superficies; el fenómeno viene de mucho más atrás y más lejos. El intento de "demonizar" a las grandes superficies es simplemente político y consolida la tradición hispánica de monopolio y desprecio a la libertad de empresa.

En sexto lugar, es el urbanismo en la actual planificación, el culpable, (lo ha dicho López de Lucio de una manera discreta, y yo creo que hay que ser un poco menos pudoroso), de prácticas de información privilegiada, en definitiva corruptelas, que hacen que unos pocos apoyen evidentemente el sistema, por cuanto que evidentemente les interesa, interesa al final para su bolsillo, y además la compra de la discrecionalidad, puede acabar siendo un valor muy caro y corrupto y esto es algo de lo cual, cualquier persona que se acerque al urbanismo, y cualquier abogado que se acerque al urbanismo, al cabo de dos meses de ejercicio de la profesión, sabe perfectamente, y esto es lamentable. Se llega a extremos absolutamente inaceptables, más acentuados en unas ciudades que en otras y no hay que dar datos, porque no se debe hacer.

En séptimo lugar, la afirmación, querido amigo, que se ha dejado caer por aquí de la especialidad del mercado del suelo. Siempre, cuando estaba en el Tribunal de Defensa de la Competencia, oía lo siguiente a cualquier agente económico que aparecía por las puertas del Tribunal, "Mire usted, yo si creo en la competencia, pero este es un caso muy especial". Todo el mundo tiene algún tipo de especialidad; que el suelo las tiene, pues sí tendrá las suyas, pero de ahí a negar que puedan existir componentes de mercado, me parece que es un paso nada autorizado.

Debate: La reforma de la Ley de Suelo

of entire settlements has nothing to do with the existence or indeed the absence of department stores. The phenomenon comes from way back when. The attempt to "demonise" big stores is simply a political gamble, a way of consolidating the Spanish tradition of monopolies and disdain for business freedom.

Six. Lopez de Lucio has put this very discreetly and I think that one should be a little less delicate about the subject. Urban planning as part of planning is to blame for practices of insider information, i.e. corruption, that means that a few are very much in favour of the system, since it is clearly in their interest, or the interest of their pocket, and also the purchase of discretionality can end up being a very expensive, very corrupt security. This is something that anyone who starts to look at urban planning, and definitely any lawyer that starts to look at urban planning, after two months of practice, will know, and that is lamentable. We are reaching absolutely unconceivable extremes, more acute in some towns than others, and we do not need to give data because we are not allowed to.

Seven. Dear friend, you made a statement about specialisation in the land market.. When I was at the Court for the Defence of Competition, I once heard an economic agent who was hanging around the place say, *"Look, I do believe in competition, but this is a very special case."*

Everyone has their own specialisation. In land, perhaps there have to be some too. But to use that to deny that there could be market components does not seem to me above board.

Nor is point eight in my Soriano Tablet of Laws, which states that only professionals should get involved in this game. Well, I do not personally handle my bank account, but I know where to put it. Obviously there are professionals and some become more professional than others. I am sure you are excellent professionals in your field. If I have to go to someone to create a plan for me, I know where to go. But to go from that to saying that individual owners have to be replaced in their decisions about how to lay out their own land, for the sake of some kind of vaunted professionalism, just means an antidemocratic culture of professional elites that ends up in a kind of clique mentality. Personally, I cannot agree with the formation of such cliques. I do agree with the normal professionalisation that naturally occurs in markets, even in the rental market. Nowadays, nearly everyone who is buying and selling does so through agencies. But they do so naturally, not because they are not allowed to handle their own affairs if they so desire.

And there are two more points, commandments nine and ten. Firstly, then, number nine. My radical opposition to the politicising and deprofessionalising of provincial zoning boards. I think a step forward has been taken, but in the

Como es nada autorizado el octavo punto de la Tabla de la Ley de Soriano de hoy, que es afirmar que sólo los profesionales deben entrar en este juego. Eso es también muy peligroso. Miren ustedes, yo no manejo mi cuenta bancaria, pero se donde tengo que colocarla, ya sabrán aparecer los profesionales evidentemente, se van creando profesionales. Si ustedes, son, excelentes profesionales, si yo tengo que acudir a alguien que me vaya a crear un plan, pues sé por donde me tengo que mover, pero de ahí a intentar sustituir individualmente, en nombre de una supuesta profesionalidad, al propietario, en el ejercicio sobre la disposición en su propio terreno me parece que está creando una cultura antidemocrática, una cultura de los profesionales que, al final, sólo acaba en puro gremialismo y yo, personalmente, pues no estoy de acuerdo con esa fórmula, no estoy de acuerdo con ese gremialismo. Si estoy de acuerdo con la normal profesionalización que se produce en los mercados, hasta en el mercado de alquileres. Hoy casi todo el mundo, cuando compra y vende, pues está poniendo agencias, lo va haciendo de una manera natural, pero eso no tiene nada que ver con la posibilidad de que uno tenga que gestionar sus propios asuntos.

Y dos cosas, la novena y la décima, para concluir son: primero, mi radical oposición a la politización y desprofesionalización de los jurados provinciales. Ya se ha dado un paso adelante, a mi juicio, gravísimo. Si lo que se pretende es sencillamente decir, se socializa el suelo y a partir de este momento, vale el suelo lo que diga cualquiera que vale en función de los nabos y tomates que puede hacer, pues, dígame, eso es la pura socialización en contra de los parámetros por donde van otros países, pero, desde luego, puede decirse evidentemente. Podemos acabar sociali-

zando eso, por qué no, luego la vivienda, también se puede dar ese paso. La idea además extraña es segmentar a los propietarios en buenos y malos, el malo es el propietario inicial que tiene el terreno y el bueno, sin embargo, es el propietario final, que se merece toda clase de bendiciones, de ayudas públicas, de acceso a líneas privilegiadas de crédito, de supresión de impuestos, ese es un propietario buenísimo y el anterior es un propietario malísimo. Bueno, el derecho de propiedad así no se puede concebir, el derecho de propiedad es para todos y tendrá que jugar un papel.

Especular, a mi juicio, es combatir la situación de políticas de demanda y permitir que justamente no se puedan adoptar comportamientos estratégicos en función de la escasez. Combatir eso, a mi juicio, es el buen mandato.

Y, por último, y para concluir dentro y antes de los quince minutos que se me habían asignado, diré que creo que esa política de afirmar que lo bueno es una ciudad densa y compacta y vivir en esos pequeños sitios, o si prefiere unas políticas más amplias con esa oferta y otro tipo de urbanismo, los jóvenes, me da la impresión, de que más bien prefieren otro tipo de urbanismo que la ciudad densa y compacta.

JES

José Eugenio Soriano

wrong direction. If the aim is simply to place land in the ownership of society, then the ground is worth whatever any old soul says it is worth according to the turnips and tomatoes you can grow on it. That is pure socialised ownership, but it goes totally against the parametres being established in other countries. And how. If we socialise land ownership, then why not end up putting house ownership in the hands of society, for example? Look at the way that the provincial boards work, where they are judge and judged at the same time, according to the latest amendment of the Autonomous Community Laws. There seems to be a move afoot to segment owners into the good guys and the bad guys. The bad guys are the original land owners and the good guys are the final owners, who merit all kinds of blessings, public grants, access to preferential credit lines, tax exemption, etc. Well, the right to ownership cannot be conceived in these terms. Everyone has a right to ownership and the role of that right has to be recognised.

As I see it, speculation is a way of fighting the demand-side policies and preventing strategic games being played out as a function of scarcity. Fighting against that, I believe, is a worthwhile mission.

Finally, I will say that these 33 years that seem to be what we will get in Barcelona, have definite similarities with the 33 years of Christ. We shall see who is still there and what they are doing in 33 years. I think that this policy of saying that a dense, compact city is good and it is good to live in small places, or if you prefer, more broad-ranging policies with this supply and another kind of urban planning. I get the impression that young people would prefer another kind of urban planning to any densely populated, compact town.

! The First and Second Spanish Disentailments have been confiscations of property equivalent to Henry VIII's Dissolution of the Monasteries.

JES

Summary of the Debates 4.12.1996

Carmen Diaz insisted that ourban planning is just one *very indirect cause of the high price* of real estate products.» She then went on to add that «housing is a commodity; private investors seek out the sectors with the *highest profit rates*.» Jesus Gago emphasised that «the *market for second-hand housing is the current determinant of prices*, both for the already-built housing stock in Spanish towns and for the relationship between the prices on the market for buying and selling used housing and the market for new housing.»



Resumen

Resumen de Debates

Debate del día 4-XII-1996

Carmen Díaz insiste en que «el planeamiento urbanístico es sólo una *causa muy indirecta de la carestía* de los productos inmobiliarios» y que como «la vivienda es una mercancía; los inversores privados buscan los sectores con *tasas de beneficio más elevadas*».

A su vez Jesús Gago subraya que «el *mercado de la vivienda usada es el determinante actual de los precios*, tanto por el stock de vivienda construida que hay en las ciudades españolas como por las proporciones del mercado de compraventa de vivienda usada en relación con el de vivienda nueva».

En este sentido Carlos Sánchez Casas planteaba que «los *gradientes de precios* se establecen de acuerdo con unos *parámetros generales de localización* (centralidad vs periferia, zonas residenciales/zonas mixtas, calidad medio ambiental o proximidad a zonas verdes) y a características de *microlocalización* (los lugares de la ciudad son siempre únicos y distintos entre sí) y a partir de ahí se determina una *geografía precisa de los precios* que sitúa los niveles de venta de la vivienda nueva».

Carmen Díaz precisa que «la remuneración del suelo (su «precio») es siempre un *valor marginal* que se calcula en cada lugar por sustracción a los niveles máximos de venta en ese sitio del coste de los factores de producción, tasas y beneficios industriales».

Juan Barrado y Jesús Gago señalan un hecho en el que, en su parecer, no se ha insistido lo suficiente: «en *España no hay un aparato productivo moderno de suelo urbanizado*», los propietarios de

To which Carlos Sanchez Casas pointed out that «the pricing patterns are established according to some general parameters of location (central vs. periphery, residential areas vs. mixed areas, environmental quality or proximity to green zones, etc.) and to micro-location specifications (the setting in the town is always unique and different). It is on the basis of this that a precise geography of pricing is determined, which situates the selling prices for new housing.»

However, Carmen Diaz clarified this, saying that «the remuneration of land (its «price») is always a marginal value, which is calculated in each place by subtracting from the maximum selling-price levels in the place the cost of the factors of production, rates and industrial profits.»

Juan Barrado and Jesus Gago then drew attention to something that they thought had not been sufficiently emphasised. «In Spain, there is no modern production apparatus for urbanised land. The land owners (given fragmented ownership, not necessarily by professionals, etc.) make operations even more difficult. Lead times for urban development are long and drawn out. Expropriation legislation bogs things down even further.»

Finally, Jesus Gago added a set of conclusions regarding the mechanisms for expropriation and urban development, and the role of urban planning. «The reform of forcible expropriation legislation is vital to facilitate the involvement of the private sector in modern urban development enterprises. The final evaluation (Expropriation Juries) cannot multiply initial agricultural land values by 100 nor by 500.»

«Urban planning cannot solve the problem of real estate product pricing, nor is this its main function (regardless of the technical discussion over the amount of urbanisable land that should be established as a function of expected need).»

«Nor is it its task to achieve an absolutely balanced sharing out of costs and benefits.

Planning should focus on the traditional aspects of physically ordering development, lay-out, medium- and long-term strategic decisions, solving problems affecting changing requirements for the location of use, etc.» (Jesus Gago)

«The formula of urbanisation by concession will facilitate the appearance of more professional, efficient developers. The «radical» alternative that Luciano Parejo and Garcia Bellido suggest is based on this.» (Jesus Gago)

«The current combination of bureaucracy and planning may have negative aspects (slow, etc.), but the possible combination of Neo-Liberalism (absence of a physical framework for regulating development) and bureaucracy (given that the Administration is not going to wither away) could be explosive.» (Jesus Gago)

(Summary by R. Lopez de Lucio)

suelo- fraccionados, no necesariamente emprendedores, etc., dificultan las operaciones. Los periodos de urbanización son muy dilatados. La legislación expropiatoria dificulta aún más las cosas». Finalmente Jesús Gago añade una serie de conclusiones en torno a los mecanismos expropiatorios y urbanizadores así como a las funciones del planeamiento urbanístico. «Es fundamental la reforma de la legislación de expropiación forzosa para facilitar la entrada del sector privado en la empresa urbanizadora moderna. Las valoraciones finales (Jurados de Expropiación) no pueden multiplicar por 100 ni por 500 los valores iniciales agrícolas de un suelo».

«El planeamiento urbanístico no puede resolver el problema de los precios de los productos inmobiliarios ni es su función principal (con independencia de la discusión técnica sobre el tamaño que debe darse del suelo urbanizable en función de las necesidades previstas)».

«Tampoco es su misión producir un reparto equilibrado absoluto de cargas y beneficios. El planeamiento debe centrarse en los aspectos tradicionales de ordenación física, trazado, decisiones estratégicas a medio y largo plazo, resolución de problemas que afectan a los cambiantes requisitos de localización de los usos, etc.»

«La fórmula de la urbanización por concesión facilitará la aparición de urbanizadores profesionalizados y eficaces. La alternativa «radical» de Luciano Parejo o García Bellido va por ahí».

«La actual combinación de burocracia y planificación puede tener aspectos negativos (lentitud, etc.), pero la posible combinación de neoliberalismo - ausencia de marco físico de

ordenación- y burocracia (puesto que la Administración no va a desaparecer) puede ser explosiva».

(Resumen de R. Lopez de Lucio)

Debate del día 11-XII-1996

Tanto Fernando Nasarre como Francisco Perales en sus exposiciones abogan por conservar la «cultura del planeamiento». Nasarre se define, no obstante, como un «decidido partidario del planeamiento flexible» aunque precisa que la forma y contenido de las posibles nuevas figuras de planeamiento no las va a definir la legislación estatal en estudio sino las legislaciones urbanísticas específicas de cada Comunidad Autónoma al ser esa una competencia transferida.

-Nasarre, contestando a la pregunta de Juan Barrado sobre las directrices de la nueva legislación estatal, responde que no puede hacer todavía una exposición detallada pero si fija una serie de orientaciones: «Se va a ser muy respetuoso con la división de competencias Estado/Autonomías; por lo tanto apenas se podría entrar en temas de planeamiento. Sólo en aspectos de régimen de suelo y valoraciones.

En relación con el régimen de suelo se va a intentar modificar el actual régimen de adquisición gradual de derechos.

Se suprimirán los aspectos relacionados con la programación, los plazos y las sanciones (las obligaciones de los propietarios serán básicamente los que establecía la Ley de 1975).

En su opinión la Administración debería acercarse a los precios de mercado cuando expropia suelo.»

Ramón López de Lucio

11.12.1996

Both Fernando Nasarre and Francisco Perales in their statements are in favour of *conserving the «planning culture»*. However, Nasarre defines himself as «decidedly in favour of flexible planning, although he adds that the shape and content of the possible new kinds of planning will not be defined by the State-level legislation being studied, but by the specific urban legislation in each Autonomous Community, since urban planning powers have been devolved to Community level.

Nasarre, answering Juan Barrado's question on the *guidelines for the new State-level legislation*, answered that it was too early to give details, but that he could give a general idea of such guidelines:

- The division of authorities between the State and the Autonomous Communities would be clearly respected. Therefore, the State would have little involvement in planning issues, except in aspects related to the *land regime and land evaluation*.
- With regard to the land regime, attempts will be made to amend the current regime of gradual acquisition of rights.
- Aspects relating to programming, deadlines and sanctions will be eliminated. The obligations of owners will be basically the same as those established under the 1975 Law.
- Nasarre believes that the Administration should come closer to *market prices* when carrying out land expropriation.

This last statement was and is especially controversial. For Luis Calvo, having Provincial Expropriation Juries fixing prices is ridiculous. He gave the example of the expropriation of El Culebro under the Madrid PAU Plan (Plan de Actuación Urbanística). Rural land that was being sold at 500 ptas./m² was given values of up to 4,000 ptas./m² by the Jury, i.e. 40 million pesetas per hectare. In his opinion, the evaluation regime established under Law 8/1990 needs to be amended. Unless this hurdle is overcome, laws such as the new Regulatory Law in Valencia will have serious problems when applied, since they apply not to land owners but to professional development companies, which urbanise the land. Jose Eugenio Soriano expressed his «radical opposition» to the disappearance of the Provincial Expropriation Juries. He accused Carlos Sanchez Casas of being «arbitrary» when suggesting that the price of land should not be more than 20% of the price of real estate products (housing, etc.). For Soriano, faithful to his free-market beliefs, «the price of houses should be the price people establish freely», without any government interference. Thus, he states that the Valencian Law is an attack on the freedom of land owners. The debate continued on the theory of *land price*

Por supuesto este último tema es un aspecto muy controvertido (ya lo fue en el debate del 4-12-1996). Para Luis Calvo la fijación de precios por los Jurados Provinciales de Expropiación es, en la actualidad, «disparatada» (expone el ejemplo de la expropiación en el PAU del Culebro, en Madrid: para suelos rurales que se vendían a 500 ptas./m² se han fijado en el contencioso valores que alcanzan las 4.000 ptas./m², 40 millones por hectárea). En su opinión hay que modificar el régimen de valoraciones de la Ley 8/1990. Si no se resuelve este escollo legislaciones como la nueva Ley Reguladora Valenciana tendrán problemas graves de aplicación en el caso de no ser los propietarios del suelo, sino empresas urbanizadoras profesionales, las que urbanizan.

José Eugenio Soriano expresa su «*radical oposición*» a la desaparición de los Jurados Provinciales de Expropiación; acusa de «arbitrista» a Carlos Sanchez Casas que plantea la posibilidad de que se fijara en un 20% del precio de los productos inmobiliarios (vivienda, etc.), la repercusión máxima del suelo; para Soriano, fiel a su fe en el mercado, el «*precio de las casas debe ser el que libremente fijen las personas*», sin intromisión administrativa alguna; en este sentido afirma que la Ley Valenciana atenta contra la libertad de los propietarios.

Se sigue debatiendo asimismo, sobre la teoría de la *formación de los precios del suelo*; Luis Calvo reitera la posición «*marginalista*», el precio del suelo es una resultante de los precios de los diferentes productos inmobiliarios en las distintas localizaciones una vez que se han deducido todos los costes de producción de aquéllos, incluyendo honorarios profesionales, beneficios empresariales, etc. Francisco Perales

expone su desacuerdo con dicha teoría. En la carestía influye sobre todo la «*escasez*» de suelo clasificado y también (muchísimo) la falta de fluidez de los trámites administrativos, es decir, la lentitud y dificultades de la gestión urbanística.

Enrique Porto precisa esta última opinión. En el suelo urbano no rigen las leyes de mercado ya que el precio - como las características de localización- de cada solar es único. Pero en el suelo urbanizable exterior sí rigen dichas leyes: cuanto mayor sea la cantidad de suelo urbanizable clasificado menores serán los precios iniciales de ese suelo. Sin embargo apunta una dificultad que puede anular esa ventaja de partida: para él el mayor problema es la *falta de profesionalidad* de los promotores (y, se supone, que de los propietarios) de suelo privados y la lentitud de los plazos de urbanización que ello supone. No está convencido de que el abaratamiento del suelo inicial se refleje en el del suelo urbanizado que es el que en realidad se transmite a los productos inmobiliarios. El procedimiento administrativo de la Ley de 1990 debe simplificarse notablemente.

Juan Barrado afirma que, a pesar de las opiniones a favor y en contra, nadie sabe «*científicamente*» si los precios del suelo bajarán efectivamente caso de haber mucho suelo clasificado como urbanizable. Como ya se «*ha probado*» con los Planes restrictivos opina que puede ser ahora el momento de comprobar el comportamiento de los precios con Planes dimensionados de manera mucho más generosa. Se trataría, en suma, del método de «*prueba y error*».

En concreto y refiriéndose al RDL 5/1996, Carlos Sanchez Casas afirma que la disminución del 15% al 10% de

formation. Luis Calvo reiterated his «marginalist» position, i.e. that land prices are the result of subtracting from the prices of the different real estate products in different locations, the costs of producing such products, including professional fees, business profits, etc. Francisco Perales stated his disagreement with this theory. The high price of these products is largely due to the «scarcity» of classified land and also (very importantly) the bureaucratic tangles involved. i.e. the slow, difficult nature of urban planning. Enrique Porto took up this opinion. Market laws do not govern urban land, since the price and the specifications of location, etc. are unique for each plot of land. However, such laws do govern urbanisable land outside the urban area: the greater the amount of urbanisable land classified, the lower the initial land prices there. Nonetheless, he pointed out a difficulty that could counteract this advantage from the outset: in his view, the *lack of professionalism* amongst developers (and, one can assume, amongst land owners) in private land and the slow rate of urban development that this entails. He was not convinced that making the initial land prices cheaper would be reflected in the urbanised land prices, which is what is really passed on to real estate product prices. The Administrative procedures of the 1990 Law need to be significantly simplified. Juan Barrado stated that, despite having heard opinions for and against, nobody can «scientifically» state whether land prices would indeed go down if there were more land classified as urbanisable. As «has been proven» by the restrictive Plans, he was of the belief that now could be the time to test out the behaviour of prices with Plans that were much more generous with the amounts of land in question. He was in favour of a trial and error approach. Referring specifically to the Royal Decree Law 5/1996, Carlos Sanchez Casas stated that a drop from 15% to 10% in the assignment of private use to the municipalities is not going to lead to a drop in housing prices, but simply to a transfer of income to land owners. Finally, Francisco Perales advocated what could be considered a compromise or pragmatic position: To conserve the essential parts of planning culture, whilst correcting the things that do not work properly. In particular, to avoid the «cultural trap» of a legal system like the Spanish one that has become increasingly complex and difficult and increasingly hard to manage. He stated that «we must learn to do without grand dogmas, but without succumbing to the temptation of dangerous leaps into the dark».

(Summary by Ramon Lopez de Lucio)

la cesión de aprovechamiento privado a los municipios no va a traducirse en una bajada del precio de la vivienda sino, simplemente, en una transferencia de renta a la propiedad del suelo.

Para finalizar Francisco Perales aboga por una posición que se podría calificar de intermedia o pragmática. Conservar en lo esencial la cultura del planeamiento, pero corregir las cosas que no funcionan adecuadamente. En particular salirse de la «trampa cultural» de un sistema legal como el español que se ha ido haciendo cada vez más complejo y difícil, menos manejable. Dice que hay que «saber prescindir de los grandes dogmas» pero sin caer tampoco en peligrosos «saltos en el vacío».

(Resumen de Ramón Lopez de Lucio)

•