

Paul Liceaga, secretario-coordinador de Ascongi

“Se puede advertir sobre la existencia de una ‘burbuja’ inmobiliaria, pero no alarmar”

La Asociación de Constructores de Gipuzkoa (Ascongi) aglutina en la actualidad a cerca de 115 empresas “con una representatividad bastante amplia en cuanto a volumen de negocio”, afirma Paul Liceaga, secretario-coordinador de Ascongi. Asimismo, está inmersa en una campaña de captación de empresas seleccionadas que puedan integrarse. “Calculamos que existen unas setecientas empresas en territorio guipuzcoano”, explica Liceaga. El objetivo de Ascongi, tal y como lo define su secretario-coordinador es “dar cumplida respuesta a las necesidades propias del sector, promocionando y defendiendo sus intereses en todos los foros necesarios”.

Entre los servicios que ofrece a sus asociados se encuentra el asesoramiento en materia de prevención de riesgos laborales, de formación profesional, y en temas laborales, mercantiles, fiscales, etc. Servicios estos que comparte con la Asociación de Empresarios de Gipuzkoa (Adegi), en la que se encuentra integrada.



El secretario-coordinador de Ascongi no cree que se deba alarmar sobre una posible 'burbuja' inmobiliaria.

- El precio de la vivienda está disparado. ¿Existe la llamada 'burbuja' inmobiliaria, de la que tanto nos advierten muchos analistas económicos?

- Desde luego que hay muchos analistas económicos que nos vienen advirtiendo, y más que advirtiendo, alarmando, de la existencia de una posible 'burbuja' inmobiliaria, pero por lo menos hay otros tantos que categóricamente eliminan esta posibilidad. Por ponerle un ejemplo, los miembros de Analistas Financieros Internacionales, en su última ponencia en la feria Inmoort, son claramente contrarios a esta circunstancia. Creo sinceramente que la cuestión no permite respuestas categóricas, aunque lo que no creo es que haya motivo de alarma. Se puede advertir sobre la posible existencia de una 'burbuja' inmobiliaria, pero sin crear una alarma social.

- Desde algunos sectores se critica que la construcción de VPO encarece la vivienda libre. ¿Es así?

- En primer lugar, desde Ascongi, y

por extensión en Ascovi y Uneca, se tiene la firme convicción de que es necesaria la construcción y puesta a disposición de la sociedad de viviendas de protección oficial. No obstante, la Ley 17/1994, con la que se pretendía frenar el encarecimiento de los precios de las viviendas y facilitar el acceso a las mismas no ha acreditado esta circunstancia, sino todo lo contrario, ya que la reserva del 65% ha producido, desde la aprobación de la Ley 17/1994, un aumento de las tasas de incrementos de precios de los pisos, pasando de un 8% de tasa media en el periodo anterior a 1994, al 15,87% a partir de dicho año. Finalmente, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre, descontando el efecto inflacionista de los precios, es hoy un 75% más caro que en 1994. Creo que estos datos no permiten afirmar que la apuesta por la VPO provoca la disminución del precio de la vivienda.

- ¿Tan escaso es el suelo urbanizable disponible?

- A mi entender, el problema no es

tanto si hay o no suficiente suelo urbanizable disponible cuanto, si el que hay, está listo para su urbanización. El infinito plazo que requiere un suelo para pasar de urbanizable a suelo listo para su urbanización o edificación determina, entre otros aspectos, la escasez y carestía del suelo.

“No se puede afirmar que apostar por la VPO rebaje el precio de la vivienda”

- Se viene anunciando que el subsector de la edificación va a sufrir un descenso de productividad y que será la obra civil la que va a potenciar la construcción. ¿Es un análisis correcto?

- Antes que nada conviene destacar la capacidad de respuesta del sector al aumento de la demanda, lo que sin duda determina la excelente capacidad de adaptación del sector a estos ciclos, si bien esta circunstancia ha podido tensionar los principales factores de producción,

como materiales y mano de obra, pudiendo esto justificar algunos retrasos en la finalización de obras. Desde este razonamiento y ante un descenso de la productividad, a tenor de la actual coyuntura y como primera providencia, las primeras reacciones serían ajustar la producción y liquidar stocks.

- ¿Cómo valora las sanciones de la Administración a las empresas que se retrasan en el plazo de entrega de las obras públicas?

- Las empresas pertenecientes a Ascongi se encuentran en un ambicioso proceso de mejora, que parte de una profunda reflexión, y que persigue el cumplimiento puntual de las obligaciones asumidas, como se demuestra de la solicitud de los asociados de redacción de un contrato de obra tipo. Pero, asimismo, Ascongi es plenamente consciente de que existe una clara relación de correspondencia entre la ejecución puntual de las obras y la previsión suficiente de eventualidades que, en muchos casos, tienen su origen en la mayor o menor definición de la

documentación propuesta para el estudio de las obras.

Desde este planteamiento consideramos la necesidad, por parte de la Administración, de dedicar más recursos de todo tipo en la fase de redacción de proyectos. En ese escenario, y con carácter general, podría estar en disposición de contestar afirmativamente a su pregunta sobre nuestra conformidad con las sanciones de la Administración por retraso en los plazos siempre y cuando, eso sí, éstas estuvieran calculadas en estricta observación del principio de proporcionalidad.

Por otra parte, debo decirle que nuestras empresas han visto con agrado la decisión adoptada por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa de cambiar los criterios de adjudicación de obras que priman en exceso la reducción de plazo.

“La Administración debe destinar más recursos a la redacción de los proyectos”

- La alta siniestralidad laboral es una de las principales lacras de la construcción. ¿Han adoptado alguna medida en este sentido los empresarios guipuzcoanos del sector?

- Como decía, las empresas asociadas se encuentran en un ambicioso proceso de mejora, no sólo como declaración de intenciones, sino como demostración tangible de una inquietud comprometida que pretende delimitar el proceder de las empresas, clarificar la relación entre los agentes y facilitar la gestión de los procesos constructivos. En esta dirección, Ascongi, como continuación del plan Kontuz con el que llevamos en torno a una década, mantiene constante una labor de mentalización, formación e información que se traduce para el primer semestre del año 2003 en una reducción de la siniestralidad del 11,65% respecto del mismo periodo del año anterior. Lo que quiero subrayar es que la preocupación por esta materia es y debe ser constante y no se resuelve con una acción aislada.

- La falta de mano de obra es otro de los problemas endémicos del sector. ¿Qué soluciones se proponen desde Ascongi a esta situación?

- Efectivamente, uno de los problemas del sector es la falta de mano de obra cualificada y, a modo de ejemplo, le puedo decir que Ascon-

gi viene tendiendo puentes con todos aquellos formadores que pueden suministrar personas al sector, para que conozcan con detalle las necesidades de la construcción y podamos disponer de trabajadores en número suficiente y bien formados.

- ¿Puede tener algo que ver en esta falta de mano de obra la mala imagen que de la construcción tiene la sociedad en general?

- Parece que los medios de comunicación únicamente se hace eco de los aspectos negativos de la construcción: de su siniestralidad laboral, de lo caros que están los pisos o de que las obras se acaban fuera de plazo. Me gustaría lanzar un mensaje positivo a la sociedad, porque el sector de la construcción se está profesionalizando y quiere hacer las cosas bien. Tenemos nuestras cosas buenas y malas, como cualquier otro sector.

- La calidad en la gestión y en la protección del medio ambiente son dos cuestiones que preocupan actualmente al empresario. ¿Está apostando el sector de la construcción por ellas?

- Sin la menor duda. Esta es una inquietud tanto de nuestras empresas asociadas, como de la propia asociación, y la confirmación de este extremo sería el notable número de empresas asociadas que ya disponen de las correspondientes



Paul Liceaga quiere potenciar la imagen positiva de la construcción.

certificaciones en ambas áreas. Como ejemplo de todo ello podemos decir incluso que tenemos ya empresas en procesos EFQM, mientras que la propia asociación, a través del programa Eraikal, ha generado un Buscador Legislativo

Medio Ambiental para ponerlo a disposición de los asociados, con el ánimo de facilitar el efectivo cumplimiento de las disposiciones relativas a la protección y conservación del medio ambiente.

- ¿Es la construcción en Gipuzkoa un sector atomizado?

- Lo es en Gipuzkoa como lo es en otros lugares, nuestra voluntad en este sentido sería generar dinámicas que aglutinen al sector para que éste actúe y responda en cuestiones de afección directa de manera compacta y coordinada.

- La construcción está siendo el motor económico en los últimos tiempos. ¿Cómo se prevé el futuro inmediato del sector en Gipuzkoa?

- En materia de obra pública, el discurso del diputado general es bastante ambicioso. Ha demostrado una inquietud por poner en marcha una serie de proyectos muy interesantes. En materia de edificación, y dando por supuesto que no existe la mencionada ‘burbuja’ inmobiliaria, la única previsión es que se pueda producir un cierto descenso de la productividad.

Una Ley de Urbanismo que “merma en exceso la iniciativa privada”

La Asociación de Constructores de Gipuzkoa, junto con sus contrapartidas en Álava y Bizkaia (Uneca y Ascovi), “venimos estudiando con detalle el anteproyecto de Ley Reguladora del Urbanismo, a través de comisiones creadas al efecto y en abierta comunicación y diálogo con el Departamento de Vivienda del Gobierno vasco”, explica Paul Liceaga, secretario-coordinador de Ascongi.

Una ley, que a juicio de Liceaga, es totalmente necesaria pero que contemplan con ciertas dudas. “Compartimos la necesidad de disponer de una ley propia que regule el urbanismo, pero nos parece que el anteproyecto rompe con una cultura legal urbanística ya asentada, llevándonos a un escenario desconocido que podría traer consecuencias indeseadas para nuestro urbanismo. Se aprecia además un aumento notable de la discrecionalidad administrativa con una excesiva publicación del urbanismo, mermando en exceso la iniciativa privada en materia de urbanismo. Por otra parte encontramos que las reservas de suelo con destino a viviendas protegidas son desmedidas y contrarias a la propia finalidad perseguida”, afirma el secretario-coordinador de Ascongi.

En cuanto a la apuesta por la figura del agente urbanizador, “si bien ésta se justifica en una pretendida agilización de la gestión urbanística (probablemente nuestro principal problema jurídico urbanístico actualmente), tenemos grandes dudas acerca de la bondad y efectividad práctica de la figura prevista en el anteproyecto, más cuando la opción por esta figura hace desaparecer en el texto propuesto los tradicionales sistemas de actuación”, concluye Paul Liceaga.

“Las reservas de suelo para viviendas de protección oficial son desmedidas”