



**CARESTIA DE LA VIVIENDA / Las comunidades se comprometen a agilizar los trámites y plazos para los desarrollos urbanísticos y a apoyar los cambios legislativos para liberar más suelo y modificar su valoración**

# Fracasa el intento de Fomento de lograr un Pacto de Estado para abaratar la vivienda

Alvarez-Cascos firma un «acuerdo político de mínimos» con 12 comunidades, sin el apoyo de las gobernadas por el Partido Socialista y el PNV

MERCEDES GÓMEZ

MADRID.—El último intento del ministerio de Fomento para rubricar un gran Pacto de Estado para contener el progresivo encarecimiento del suelo y atajar el problema de la vivienda resultó ayer en vano. Aunque la reunión que mantuvo ayer el departamento de Fomento con los responsables de vivienda regionales se tradujo, según el titular de este ministerio, Francisco Alvarez-Cascos en «un acuerdo político de mínimos», las comunidades socialistas y el País Vasco se opusieron a rubricar el documento.

Es más, de las doce comunidades que apoyaron la postura de Fomento, tres de ellas (Cataluña, Canarias y Galicia) suscribieron el texto, pero con salvedades, pidiendo más flexibilidad para su aplicación. Las dos primeras, incluso, consideraron que es «mejorable» y que tendrá que complementarse en el futuro con nuevas medidas.

Al término de la negociación, Alvarez-Cascos aseguró no sentirse totalmente satisfecho, aunque calificó el acuerdo como «sustancial» por contar con el apoyo de 12 de las 19 comunidades. Esta falta de consenso, a juicio de Cascos, no implica una falta de acuerdo, sino «un camino distinto» para lograr abaratar el precio del suelo y el de la vivienda.

Las comunidades que han firmado la propuesta se comprometen a adecuar sus legislaciones para agilizar los procesos de transformación del suelo para aumentar la oferta de suelo urbanizable disponible en el mercado y facilitar los desarrollos urbanísticos.

## Agilizar los plazos

En este sentido, el texto establece plazos máximos de entre tres y seis meses para la aprobación de nuevos desarrollos. Del mismo modo, se reconoce el silencio positivo para todas aquellas solicitudes para edificar y que en un plazo de dos meses no reciban respuesta de la administración competente.

Otros puntos del texto sobre acuerdos mínimos hacen referencia al patrimonio de suelos públicos «que no se podrán subastar, y que mediante concursos se otorgará a la propuesta con mayor porcentaje destinado a VPO, en beneficio de

los jóvenes y de más oferta en casas de alquiler. En su defecto, se adjudicará a la promotora que construya viviendas libres más asequibles.

El documento también modifica los criterios actuales de valoración del suelo urbano y urbanizable, uno de los puntos que mayores discrepancias había generado en el flanco autonómico. «Es una propuesta más objetiva para valorar el precio del suelo y que elimina todas las plusvalías que no sean atribuibles al propietario», subrayó el secretario de Estado, Benigno Blanco.

Ahora, las propuestas del ministerio serán remitidas al Congreso para que sus aspectos se incorporen como enmiendas en el trámite parlamentario del Real Decreto 42000 como Ley. La tramitación de esta normativa se encontraba paralizada por falta de apoyo parlamentario. El acuerdo firmado ayer, sin embargo, compromete a las comunidades a apoyar la aprobación de la iniciativa del Gobierno en materia de suelo.

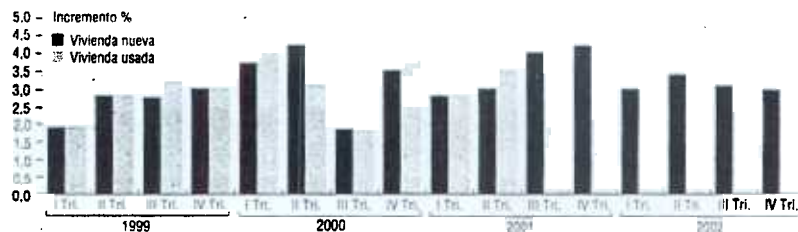
Los criterios de valoración de los solares motivaron fue de desencuentro con las comunidades gobernadas por los socialistas y con el País Vasco, quienes creen que la propuesta de Fomento no es la vía para enmendar la situación. Precisamente ayer, el secretario general del PSOE, José Luis Rodríguez Zapatero,

presentó su alternativa legislativa en materia de vivienda, iniciativa que se presentará en el Congreso «en contra de la especulación del suelo y a favor del abaratamiento del precio de la vivienda», aseveró. El líder socialista criticó la «incapacidad» del Ejecutivo para ofrecer una política que dé el cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna e invitó al PP a que estudie sus propuestas y las apoye, ya que llenan el «vacío de la fracasada legislación actual».

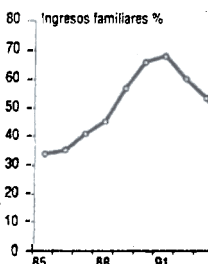
El principal partido en la oposición pretende combatir la carestía de la vivienda con un paquete de medidas que se sustentan en tres pilares: el planeamiento urbanístico reservará suelo para vivienda protegida según legisle cada región, con un mínimo del 25%; las administraciones realizarán políticas activas de promoción de casas protegidas (en venta o alquiler); y los suelos de la Administración se destinarán a usos públicos o a VPO.

## La vivienda en España

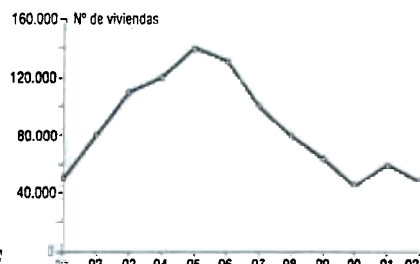
► Valor de tasación de la vivienda



► Accesibilidad a la vivienda



► Viviendas protegidas financiadas



FUENTE: Tinsa, Banco de España y Ministerio de Fomento

# Los pisos de segunda mano subieron un 18%, por encima de los nuevos

MADRID.— El problema de la vivienda ha acarapado el protagonismo del debate político en los últimos meses, pero también el de los bolsillos de los compradores que cada vez tienen que hacer más esfuerzo e hipotecarse hasta las cejas para adquirir una vivienda.

La subida del precio de los inmuebles residenciales parece no tener freno. A 31 de diciembre de 2002 el precio medio de la vivienda libre nueva en España se situó a finales de diciembre de 2002 en 1.371,4 euros por metro cuadrado, un 12,8% más que en diciembre de 2002, según los datos del último informe elaborado por la sociedad de tasaciones inmobiliarias Tinsa.

Esta revalorización fue mayor incluso en el mercado de la segunda mano. En los últimos 12 meses, experimentó una subida del 17,8%, hasta situarse el metro cuadrado construido en una media de 1.139,6 euros.

Durante el último trimestre del año, los precios de la vivienda libre nueva subieron una media del 3% en nuestro país, mientras que los de la vivienda usada lo hicieron casi un 4%.

Madrid, comunidad donde más viviendas se construyen, es donde paradójicamente los precios de las viviendas de alquiler experimentaron mayores subidas, un 27,4%, según el estudio de esta sociedad.

Tras la comunidad madrileña, las regiones donde más se ha encarecido la vivienda fueron Málaga, donde los precios subieron un 25,19%, y Zaragoza, donde se registraron subidas del 22%.

En el lado opuesto, las menores

subidas de precios de la vivienda usada correspondieron a Palencia (2%), Ciudad Real (3,36%), Orense (3,5%), Badajoz (5,4%).

La lista de las capitales con valores medios más altos de la vivienda usada a finales de diciembre la encabeza Madrid, con 2.402 euros por metro construido, seguida de Bilbao (1.994,2 euros), Barcelona (1.978,5), Pamplona (1.703,6) y Burgos (1.524,9 euros).

Sin embargo, la ciudad más barata para comprar una vivienda usada es Lugo, con unos precios por metro cuadrado de 583,7 euros, seguida de Badajoz (702 euros), Zamora (756,6) y Huesca (777,2).

Fuera de las capitales, los precios más altos de la vivienda usada corresponden a las provincias de Bilbao (1.697 euros por metro cuadrado), Madrid (1.433,6 euros) y Barcelona (1.385 euros); y los más

bajos a Albacete (398,4 euros), Badajoz (422,8 euros) y Ciudad Real (424,5 euros).

Pese a los precios excesivos que se mueven en el mercado inmobiliario de algunas ciudades, los expertos pronostican que el precio de la vivienda aún tiene recorrido y prevén que este año persistan las revalorizaciones. En el mejor de los casos, el precio de los inmuebles residenciales crecerá un 10%. Algunos analistas aventuran que si la vivienda sube por encima del IPC, nos encontraríamos ante la temida burbuja inmobiliaria.

La caída del mercado bursátil parece ser uno de los factores que siguen tirando de los precios de los inmuebles al alza. Ante la falta de productos financieros que garanticen una cierta rentabilidad, los inversores han optado por cobijar sus ahorros en el mercado inmobiliario.

**ULTIMAS PLAZAS**

**REPUBLICA DOMINICANA**

**PUNTA CANA**

**Hotel Fiesta Bávaro 5\* 1.254 €**

9 días, Todo Incluido

INCLUYE: Avión ida y vuelta, salidas desde Madrid. Precios por persona en habitación doble y válidos para determinadas salidas de febrero. No incluye tasas ni gastos de gestión. Consulte condiciones específicas por las que se rige esta promoción. PRECIOS DESDE.

www.halconviajes.com • 902 300 600 • 750 oficinas propias en España y Portugal

■ Pacto del suelo con las autonomías del PP, Cataluña y Canarias

# El precio de la vivienda creció un 18% en 2002

El mercado inmobiliario cerró 2002 con una subida espectacular de los precios de la vivienda. Según la tasadora Tinsa, el aumento medio llegó hasta el 18%, pero en algunas zonas como Madrid o Málaga los precios crecieron más del 20%, sobre todo en el mercado de segunda mano. La revalorización de la vivienda rondó ayer el encuentro de los responsables del Gobierno y de las auto-



Francisco Álvarez Cascos.

mías, reunidos con la intención de firmar un pacto de Estado para rebajar el precio del suelo. Pese a la coincidencia de que es necesario poner freno a la escalada de precios, la división entre el PSOE y PP impidió aprobar un acuerdo por unanimidad. Las autonomías populares, Cataluña y Canarias se sumaron al pacto promovido por el ministro de Fomento, Francisco Álvarez Cascos. **Pág. 48**

Tal como se preveía, Fomento obtuvo ayer el respaldo de las autonomías gobernadas por el PP, al que se sumaron Cataluña y Canarias, para introducir mejoras sobre la legislación urbanística que permitan abaratar la vivienda. El pacto no contó con el apoyo de las autonomías socialistas ni del País Vasco, que acusan al Gobierno de fracasar en su política de liberalización.

# El Gobierno reformará el suelo con el apoyo de las autonomías del PP, Cataluña y Canarias

El acuerdo de "mínimos" se firma sin el respaldo de las comunidades gobernadas por el PSOE y el País Vasco

C. MORÁN. Madrid

El Ministerio de Fomento y doce comunidades autónomas -las gobernadas por el PP Cataluña y Canarias- firmaron ayer el acuerdo político para combatir la subida del precio del suelo que contribuya a abaratar la vivienda. Se trata de un pacto incompleto, ya que las comunidades gobernadas por el partido socialista y el País Vasco se desmarcaron del acuerdo. El resultado de la negociación confirma el enfrentamiento político generado en los últimos días entre los dos principales grupos parlamentarios. Mientras los populares respaldan el principio de la libertad de mercado para aumentar la oferta de suelo disponible, el PSOE antepone la acción pública para corregir "los efectos especulativos provocados por la ley del suelo de 1998 y el Real Decreto sobre medidas liberalizadoras del año 2000", según fuentes socialistas.

El debate político finalizó ayer con una clara división en el seno de la conferencia sectorial, con dos modelos opuestos sobre la gestión del mercado de suelo. No obstante, el titular de Fomento, Francisco Álvarez Cascos, trató de restarle importancia al resaltar que, con o sin acuerdo, todas las administraciones "establecerán los instrumentos que consideren más adecuados para reducir el impacto del suelo sobre el precio final de la vivienda".

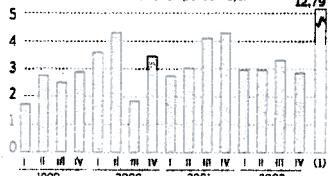
## Obstáculos

El principal obstáculo que ha impedido la aprobación de un acuerdo por unanimidad ha sido el sistema de valoración de suelo. El Gobierno ha optado por reformar la legislación estatal con el fin de primar los gastos que conlleva la transformación del suelo urbanizable en el momento de su valoración y excluir aquellos elementos especulativos eliminando, por ejemplo, el cálculo a través del método residual o comparado para los suelos edificables ya delimitados -no se tengan en cuenta los elementos que rodean al solar-. El PSOE exige que los suelos urbanizables se valoren como no urbanizables o rústicos, al

## EL 'BOOM' INMOBILIARIO EN 2002

### ● Precio de la vivienda nueva

Crecimiento intertrimestral en porcentaje.



(1) Total un año

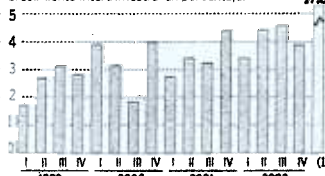
### ● Provincias con mayores subidas

Euros por metros cuadrados y porcentuales anuales.

Málaga	1.886,6	27,45%
Zaragoza	1.062,8	25,19%
Tarragona	1.124,7	21,97%
Alicante	960,7	20,32%
Gerona	1.048,7	20,20%
Guadalajara	1.058,8	20,00%
Cantabria	563,4	19,99%
Navarra	1.221,8	19,67%
Murcia	820,4	19,65%

### ● Precio de la vivienda usada

Crecimiento intertrimestral en porcentaje.



(2) Total un año

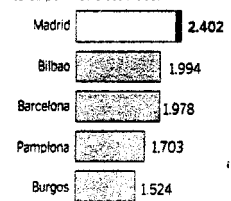
### ● y con menores subidas

Euros por metros cuadrados y porcentuales anuales.

Palencia	724,6	2,03%
Ciudad Real	980,31	3,56%
Cuenca	990	3,55%
Badajoz	414,9	5,44%
Las Palmas	1.258,1	6,06%
A Coruña	929,5	6,07%
Ávila	788,1	7,14%
Valladolid	982,1	8,01%
Salamanca	344	8,07%
Burgos	1.152	9,36%

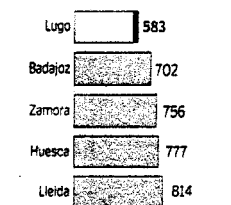
### ● Las capitales más caras...

Euros por metro cuadrado.



### ● ...y las más baratas

Euros por metro cuadrado.



Fuente: elaboración propia

Expansión

Los pisos se encarecieron de media en España hasta un 18% el año pasado, según Tinsa

## El precio de la vivienda se disparó en Madrid por encima del 27% en 2002

E.S.M. Madrid

El precio de la vivienda usada subió el año pasado a un ritmo vertiginoso en toda España, pero en algunas provincias el aumento fue notablemente superior. Es el caso de Madrid y Málaga, donde los pisos se encarecieron un 27,45% y un 25,19%, respectivamente; ambas capitales, junto a Zaragoza, Tarragona, Alicante y Gerona -todas ellas con incrementos entre el 22% y el 20%- quedan así lejos de la media española, situada en el 18%, lo que supone un desembolso de 1.139,6 euros por metro cuadrado.

El avance de la vivienda de nueva construcción fue algo inferior, un 13%, hasta los 1.371,4 euros por metro cuadrado. Así lo revela el último informe de la so-

ciudad de tasación inmobiliaria Tinsa, que revela que los encarecimientos fueron mayores en las capitales que en otras zonas de la provincia. A la cola del ranking, las localidades con menores subidas de precios en viviendas de segunda mano fueron Palencia, con un exiguuo aumento del 2%, así como Ciudad Real y Orense, por debajo del 4%, y Badajoz, las Palmas y La Coruña, en torno al 6%. Madrid mantiene el liderazgo en el ranking de precios, con 2.402 euros por metro cuadrado. Por detrás, quedan Bilbao y Barcelona, con precios entre 2.000 y 1.900 euros, donde, aunque los precios se encarecieron sólo un punto por encima de la media nacional, es la tercera capital

con los pisos más caros de España. Lo mismo ocurre en el caso de Burgos; aunque la vivienda se encareció un 9%, la mitad de la media, ocupa la quinta posición en carestía. En cuanto a los valores por provincias en vivienda usada, los habitantes de

### La vivienda nueva se encareció un 13%, hasta los 1.371 euros por metro cuadrado

Bilbao y Madrid son los que deben hacer un mayor esfuerzo económico para comprar un piso. Los bilbaínos deben pagar 1.697 euros por metro cuadrado, mientras que en la capital española el desembolso al-

canza los 1.433 euros. La lista se completa con Barcelona, Málaga y Las Palmas, con precios que rondan los 1.300 euros. Por el contrario, las provincias más baratas, con alrededor de 400 euros por metro cuadrado, son Albacete, Badajoz y Ciudad Real. A la vista de estos datos, los aumentos por comunidades autónomas no sorprenden. Detrás del 27% de Madrid, se sitúan Cantabria, Murcia y Navarra, con aumentos cercanos al 20%, por delante de Cataluña, 19%, Valencia 18% y Andalucía, 17%. Según los datos de Tinsa, entre las regiones con menores aumentos se encuentran Canarias, con una subida del 8% y Extremadura, Castilla y León y Galicia, con una subida del 9%.

que se podrán sumar todos los gastos derivados del desarrollo urbanístico. Estas diferencias provocarán un importante debate parlamentario. El PSOE presentará en breve una proposición

de ley donde se recoge esta y otras medidas encaminadas a aumentar el control público sobre el mercado de suelo -ver EXPANSIÓN del 21-01-2003-, que coincidirá con la introducción de las enmien-

das al proyecto de ley sobre medidas de liberalización que lleva paralizado en el Congreso dos años. El texto definitivo del acuerdo, que incluye algunas novedades introducidas por

Cantabria, Galicia y Cataluña, se remitirá a la Federación de Municipios (Femp), ya que "los ayuntamientos tienen la llave de la gestión del suelo", subrayó el titular de Fomento.

## EL FUTURO MARCO URBANÍSTICO

Los puntos clave del acuerdo político firmado ayer se basan en mejorar el sistema de valoración de suelo de la ley estatal y un compromiso autonómico para agilizar los trámites para la transformación de suelo.

► **Suelo no urbanizable.** Se incluye como sistema de clasificación el que determinen las legislaciones autonómicas o territoriales, excluyendo la discrecionalidad municipal.

► **Suelo urbanizable.** Deducción de todos los gastos que conlleva la transformación de suelo. El método de cálculo residual o comparado se elimina para los suelos ya delimitados y se eliminan los elementos especulativos. Como criterio general, la unidad de valoración serán las ponencias de las valoraciones catastrales.

► **Suelo urbano.** Ante la inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Se deducen los gastos por transformación de suelo. Se recogen disposiciones transitorias para acelerar la aplicación de las mejoras en la ley del suelo.

► **Patrimonio público.** Por regla general, la enajenación de activos se realizará mediante concurso a precio fijo, dando preferencia a la vivienda protegida y a la vivienda libre con precios más bajos.

► **Trámites administrativos.** Simplificación en el contenido de la documentación. Más flexibilidad para determinar el Plan General Municipal.

► **Instrumentos de gestión.** Más sistemas de actuación sin que se predetermine por el Plan General. Más competencia local sobre la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.

► **Derecho de consulta.** Ante las administraciones autonómicas y locales se aplicará el silencio administrativo positivo en el plazo de dos meses y por vigencia de un año.

► **Recorte de plazos.** Fomento de la tramitación simultánea de planes generales y sectoriales, con la aplicación del silencio positivo en el plan general y planeamiento inicial y definitivo.