

El Gobierno y las autonomías del PP, CiU y Coalición Canaria firmaron esta semana un pacto para abaratar la vivienda mediante una reforma de la legislación estatal sobre suelo y un recorte en los plazos de edificación. El acuerdo quedó desvirtuado por la negativa de las autonomías socialistas y del País Vasco a adherirse a un pacto que no recoge sus propuestas más intervencionistas. Los expertos son escépticos ante los dos modelos.

# Pacto de mínimos contra el rígido mercado de suelo

Escribe CARLOS MORÁN

UNA vez culminada la fase de discusión entre la Administración autonómica y la central, con competencias sobre la legislación del suelo, y conocidos los resultados del debate —doce autonomías sobre siete apoyan el plan de reforma del mercado del suelo promovido por el titular de Fomento, Francisco Álvarez Cascos—, es el momento de analizar los resultados y determinar qué efecto tendrán las medidas pactadas para aumentar la oferta de suelo disponible a un precio asequible que permita abaratar la vivienda. La reforma se apoya sobre dos pilares: modificaciones en el régimen de clasificación y valoración de suelo y medidas para agilizar la transformación del suelo urbanizable —todo aquel que no se considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales— en edificado y listo para entregar al demandante de vivienda.

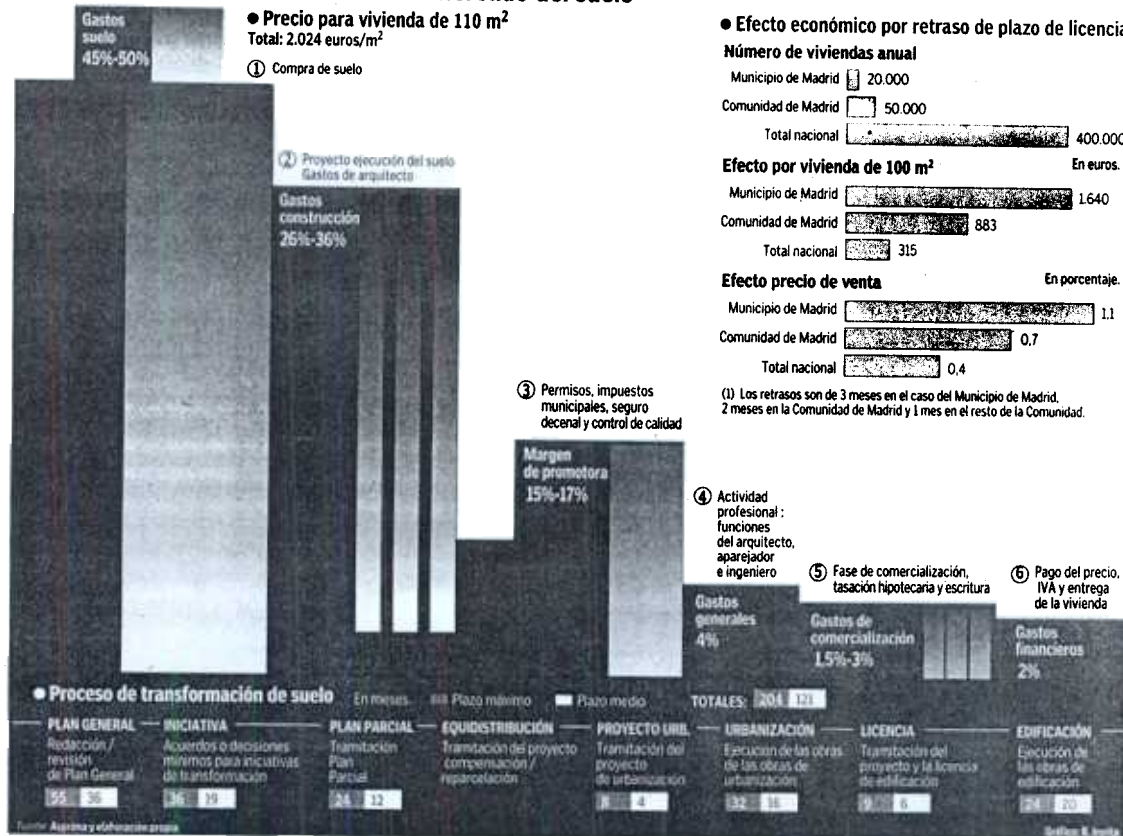
Desde el punto de vista de los empresarios, máximos defensores de la normativa estatal vigente para amparar el principio de libre mercado, el acuerdo no introduce mejoras sustanciales en la política de liberalización emprendida por el PP en 1996. Los empresarios ponen el énfasis en el primer punto de la reforma: la definición de suelo no urbanizable. Según las fuentes consultadas, la pretendida eliminación de la discrecionalidad de los ayuntamientos se vuelve a poner en entredicho al incluir en el artículo 9 de la ley limitaciones autonómicas de "orden territorial y urbanístico" sobre la clasificación de suelo no urbanizable.

## Ayuntamientos

"Esta coletilla ampara decisiones como la del gobierno gallego que, atendiendo a razones paisajísticas, puede intervenir en el planeamiento urbanístico", inciden los empresarios. Siguiendo este argumento, se podría llegar al caso extremo de que prácticamente todo el suelo gallego, uno de los más ricos por su belleza natural, podría definirse como no urbanizable.

Este argumento también es extensible al caso catalán, ya que, atendiendo a criterios de "desarrollo sostenible", también limita la transformación de suelo

## La rigidez administrativa tensiona el mercado del suelo



apto para edificar. Esta condición ha sido una de las razones últimas que ha permitido la adhesión de la Generalitat de Cataluña al pacto de Fomento.

Precisamente, las nuevas atribuciones autonómicas son las que ha mantenido paralizado durante dos años en el Congreso de los Diputados el proyecto de ley que recoge el paquete de medidas de liberalización sobre el

del Gobierno, que asume la doctrina del Constitucional sobre el reparto de competencias", y que, por lo tanto, "tendrá pocos efectos prácticos sobre el suelo".

Lo que sí preocupa a Roger —uno de los expertos consultados por el PSOE para elaborar la proposición de ley sobre régimen de valoración de suelo que se presentará en breve en el Parlamento— son los aspectos relativos a la agilización de los trámites para la transformación de suelo, ya que son "una mera carta de buenas intenciones que no obliga a nada". Se trata de una posición similar a la de Manuel Martí, secretario general de la patronal de promotores APCE, para el que resulta extraño que el Gobierno "haya asumido por escrito cambios en la legislación estatal y las comunidades autónomas no se hayan marcado ningún compromiso ni plazo claro para adaptar sus legislaciones a las nuevas orientaciones". Este es un punto de especial preocupación para los empresarios, ya que la dilata-

ción en el cumplimiento de plazos administrativos —desde la redacción o revisión del plan general municipal hasta que se edifica el solar pasan diez años— supone un sobre coste que al final se traslada directamente al precio final de la vivienda.

## Gestión urbanística

Según el análisis del secretario general de la patronal madrileña Asprima, José Manuel Galindo, la eficiencia en la gestión urbanística "tiene efectos positivos sobre la oferta y la demanda, ya que los empresarios tienen mayor seguridad jurídica y una mejor percepción del riesgo y, además, se mejora la accesibilidad individual y familiar a la vivienda". Los cálculos de la patronal ponen de relieve la importancia de este factor, ya que, por ejemplo, los retrasos en la concesión de la licencia de obra se del orden de 0,35% del precio de venta por cada mes. Esto quiere decir que en el término municipal de Madrid un retraso de tres meses en la entrega de la licencia supone incre-

mentar el precio de venta un 1,05%. El coste económico sobre una producción de 20.000 viviendas al año es de casi treinta y tres millones de euros.

Del análisis de los expertos sobre los dos modelos de gestión de suelo debatidos en los últimos días también se deduce un enfrentamiento que alcanza a los principios constitucionales. Para Manuel Martí, la oferta so-

ta Magna que reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y, de acuerdo al interés general, "impedir la especulación".

En esta línea, Roger defiende la proposición de ley socialista, ya que "se podrían llevar a cabo expropiaciones forzadas menos costosas para la Administración y dedicar esos suelos de titularidad pública a la construcción de viviendas protegidas" —el PSOE quiere que todas las leyes autonómicas establezcan un porcentaje fijo de reserva de suelo para VPO, al menos un 25%—. Los empresarios adelantan que esta medida contribuye a aumentar artificialmente los precios de la vivienda, ya que "los costes asumidos para construir viviendas protegidas más baratas se trasladarán al mercado de viviendas libres". El titular de Fomento, Francisco Álvarez Cascos, tampoco comparte esta iniciativa, ya que "legalmente el Gobierno no tiene competencias para obligar a que se cumplan esos porcentajes".

## La rigidez administrativa supone retrasos en la construcción de hasta diez años

cialista —más intervención administrativa a la hora de fijar el valor del suelo, establecimiento de un porcentaje fijo de suelo protegido y penalizaciones sobre la especulación— supone atentar contra los artículos de la Constitución que reconocen y defienden "el derecho a la propiedad privada". Los que apoyan la oferta socialista anteponen a este principio el artículo 47 de la Car-