

# El Gobierno Vasco trabaja en una Ley del Suelo que logre frenar el crecimiento de precios de la vivienda

En un contexto en el que el precio de la vivienda no deja de crecer, el Ejecutivo Autónomo prepara una Ley del Suelo que consiga algún efecto positivo en cuanto a la contención de los precios. Los agentes implicados aseguran que el elevado precio del suelo es una de las causas más importantes para que aumenten los precios.

• NATALIA HERRERO

El primer trimestre de 2003 es la fecha prevista para la presentación en la Cámara Vasca del proyecto de Ley del Suelo, la primera regulación que efectúa el Gobierno en esta materia. El departamento de Vivienda enmarca esta legislación dentro de una serie de actuaciones con las que pretende frenar el fuerte incremento del precio de la vivienda en los últimos años. Si ya ha presentado un programa de subvenciones a la compra de la vi-

vienda, el punto clave ahora se centra en el suelo, un recurso que supone, como señalan desde Erailur, la Comisión de Edificación de Bizkaia, integrada por Ascovi, el Colegio de Aparejadores y el de Arquitectos Vasco Navarro, un tercio del coste de la construcción. La escasez de suelo urbanizable, junto con el control ejercido por las administraciones locales, son causas en las que los agentes que intervienen en la construcción de la vivienda ven motivos para el alto precio final que alcanzan.

El esfuerzo del Gobierno Vasco en cuanto a edificación de Vivienda de Protección Oficial tampoco ha conseguido frenar el crecimiento de precios. De hecho, la Organización de Consumidores y Usuarios de Euskadi denuncia las ventas con dinero negro y agradece actuaciones como la que llevó a cabo recientemente en Rekalde el Ejecutivo que, al detectar este fraude, ejerció su derecho de tanteo en el caso de varias viviendas en el momento en el que iban a ser vendidas.



El precio de la vivienda continúa en alza. • INFORMACIÓN

Una solución es la aparición de la figura del agente urbanizador que, dependiendo de la Administración, tendría la función de ejecutar las obras de urbanización de los terrenos que considere necesarios,

aún no siendo el propietario del terreno. La idea se ha experimentado ya en la Comunidad Valenciana, y pretende evitar el problema de la especulación de los propietarios. •



¿Cree que la Ley del Suelo puede ser una solución para el problema de la vivienda?



**KOLDO NABASKÜES**

Presidente de EKA (Organización de Consumidores y Usuarios de Euskadi)

La vivienda, como bien escaso que es, está sujeta a fuertes manipulaciones especulativas y a un descontrol manifiesto. Los abusos en los contratos (cláusulas manifiestamente abusivas), imposición de notarios y subrogaciones de préstamos, cobro indebido de cantidades no registradas contablemente, incumplimiento de los plazos de entrega y de las calidades ofertadas, son sólo algunas de las reclamaciones cotidianas que desde nuestras Asociaciones de Consumidores atendemos a diario. Que los consumidores tenemos derechos, es de general conocimiento, que sepamos ejercer esos derechos ya no es tan claro.

El acto de la compra de una vivienda es un acto muy personal e individualizado que resulta intimidatorio en muchos casos (un constructor o un notario hacen estas transacciones diariamente, no así el comprador), y que impide que hagamos bien nuestros deberes como compradores/consumidores.

Recibimos continuamente quejas y reclamaciones de compradores en el sentido expuesto, si bien es cierto que notamos más consultas antes de realizar los actos de compra, en las que los futuros compradores, tratan de aclarar sus dudas y este es el camino para todos.



**CARLOS LÁZARO**

Presidente de Erailur, Comisión de Edificación de Bizkaia

Un tercio del precio que el comprador paga por su vivienda está destinado al suelo. La escasez del mismo, resultado de la orografía de Bizkaia, la presión de la demanda y un planteamiento muy restrictivo por parte de las administraciones en cuanto a recalificación de terrenos han propiciado que el precio del suelo alcance valores muy elevados. Erailur entiende que una mayor atención al problema del precio del suelo permitiría reducir el de la vivienda.

Entendemos que las políticas urbanizadoras de las administraciones, así como la propia política de vivienda son los motores de este sector y debemos reclamar una especial atención para ambos por parte de la administración. Esta atención podría concretarse en un mayor apoyo a la iniciativa privada en el urbanismo o cambios legislativos que logren estabilizar el precio de la vivienda.

Una posible solución sería crear una nueva categoría de Viviendas de Protección Oficial que se podrían llamar Vivienda Tasada, es decir, con un precio tope de venta. Actualmente, los promotores han de destinar un 65% a VPO. Su beneficio es mínimo por los precios disparados del suelo, por lo que han de recuperar su inversión con el 35% de viviendas de mercado libre, lo que encarece también el precio de éstas.



**MANUEL MARTÍ FERRER**

Sec. Gral. de la APCE (Asociación de Promotores y Constructores de España)

La modificación pactada de la Ley 6/98 va a tener efectos de distinto signo sobre el precio del suelo. Por una parte, un efecto positivo, producido por la nueva redacción de las disposiciones transitorias de la Ley, que anticipará la obligación de adaptar los planes generales municipales a la clasificación de suelos establecida en la Ley, sobre lo previsto en el texto actual. Con la nueva redacción, la adaptación será obligatoria cuando se proceda a la revisión del planeamiento, pero también cuando se proceda a una modificación que afecte a la clasificación del suelo no urbanizable o cuando el planeamiento se encuentre en tramitación. Eso implica que se empiece a producir el efecto liberalizador, hasta ahora impedido. Por otra parte, el párrafo que se prevé añadir al actual texto del art. 9.2 va a impedir el principal de los efectos que la Ley quería producir: que se lograse clasificar como urbanizable todo el suelo que no debiera ser preservado del proceso urbanizador por razones verdaderamente objetivas, en orden a eliminar la discrecionalidad de la mano que usa el lápiz clasificatorio. La nueva redacción prevista restablece la citada discrecionalidad.



**IÑIGO MAGUREGI**

Director de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco

No se puede olvidar que la regulación normativa que más directamente incide en los precios del suelo y la vivienda no está en manos de las Comunidades Autónomas. Las Leyes estatales 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y el Real Decreto Ley 4/2000 sobre medidas urgentes para la liberalización del sector inmobiliario, donde se establecen los principios ordenadores del mercado inmobiliario y cuyas funestas consecuencias todos conocemos, determinan desgraciadamente y en gran medida el marco legislativo en el que la futura Ley Vasca de Urbanismo se habrá de desenvolver.

Los precios del suelo y de la vivienda no dependen de la cantidad o la celeridad de la gestión de los suelos objeto de actuación, sino de su régimen. Por todo ello y conscientes del marco desfavorable en el que nos desenvolvemos, la futura Ley Vasca de Urbanismo presta una especial atención a la dotación a las distintas Administraciones Públicas de instrumentos ágiles y eficaces de ordenación y de ejecución de suelos, dando una especial importancia a la interdicción de prácticas especulativas de retención de dichos suelos y al desarrollo de una política de gestión de suelos protegidos de carácter público.



**JOSÉ RAMÓN GOROSTIZA**

Pte. del Colegio Oficial de APIS de Bizkaia

Pensamos que la política de vivienda que lleva a cabo el Gobierno Vasco tiene muchos aspectos positivos. Nos parece bien que la vivienda de protección oficial tenga carácter permanente, para facilitar el acceso a los más jóvenes o con menos posibilidades para acudir al mercado libre, y da la posibilidad de que éstos puedan mejorar de vivienda en un momento posterior. En cuanto a los incentivos para sacar al mercado más pisos de alquiler, no son negativos como los ha visto en ocasiones el propietario de viviendas vacías. Al contrario, supone una ventaja el hecho de que el Ejecutivo Vasco le abone la mayor parte de la mensualidad, con lo que es más atractivo alquilar. La situación del mercado inmobiliario presenta un rango de precios altos, sin embargo, tras la llegada del euro, se ha ralentizado. Lo que ocurre es que hay un número importante de propietarios a los que no les importa esperar, con lo que no bajan los precios. Y en cuanto a la política del suelo, los ayuntamientos tienen mucho que decir, ya que, por mucho que se regule, lo más importante es agilizar los trámites de calificación y del período que va de ésta a la urbanización y promoción.