

## CONSTRUCCION

# La construcción, motor del crecimiento de la economía

Pese a ser considerado un sector maduro, la construcción en su conjunto crece a un ritmo cercano al 5%, el doble que la economía española el pasado año, (2%), y ha creado el 20% del total de nuevos empleos desde 1999.

El «boom» de la vivienda y los planes de obras públicas han disparado el beneficio de las constructoras e inmobiliarias. En un momento de crisis, las ganancias de las constructoras crecen a un ritmo cercano al 20% en el primer trimestre y gozan de los resultados más sólidos del Ibex. El sector, que crea uno de cada cinco empleos, se ha convertido en motor de crecimiento, tiene cada vez más peso en la economía y equivale a casi el 17% del PIB.

Pese a ser un sector maduro, el sector de la construcción en su conjunto crece a un ritmo cercano al 5%, el doble que la economía española el pasado año, (2%), y ha creado el 20% del total de nuevos empleos desde 1999. Además, las grandes compañías se han convertido en un refugio para los inversores, que ven cómo estas empresas engordan sus beneficios y protagonizan casi todas las operaciones corporativas de los últimos 12 meses.

Al menos de momento, la construcción se mantiene ajena a la crisis. Acumula cinco ejercicios consecutivos de fuertes crecimientos y la bonanza se refleja en los resultados de las grandes compañías que cotizan en bolsa: Dragados, FCC, Ferroviaria, ACS, Acciona y OHL. El año pasado, sus beneficios conjuntos crecieron cerca de un 30%. En el primer trimestre de 2003, el incremento fue de cerca del 20%, hasta sumar unos 270 millones de euros. Este dato no tiene en cuenta los extraordinarios, como los de Acciona, que tuvo plusvalía de 1.624 millones por la venta de su participa-



El sector de la construcción movilizó 116.000 millones de euros el año pasado, un 4,6% más que en 2001.



La construcción acumula cinco ejercicios consecutivos de fuertes crecimientos.

ción en Airtel.

**SOLIDEZ.** En el conjunto de las empresas que componen el Ibex, que agrupa a los mayores valores, las constructoras se han mostrado como uno de los grupos de compañías más sólido. Entre enero y marzo, las ganancias de las 35 empresas, (salvo Inditex), creció un 51% hasta 6.441 millones, gracias en parte a la mencionada plusvalía obtenida por Acciona. Además, al cierre del primer trimestre, el índice de la Bolsa de Madrid, que agrupa los valores del sector de la construcción acumulaba una ganancia del 4,69%, frente a la pérdida del 2,76% que sufría el Ibex.

El sector está sacando tajada sobre todo del Plan de Infraestructuras 2000-2007, (ejecutable hasta 2010), que prevé inversiones de 114.000 millones de euros en ferrocarriles, (incluida la línea AVE Madrid-Barcelona), carreteras y aeropuertos. Pero también del «boom» inmobiliario, que se ha traducido en la construcción de 500.000 viviendas al año en los últimos cinco ejercicios, todo un récord que, sin embargo, no ha evitado que los precios de los pisos se hayan disparado más de un 80% desde 1997.

Esta combinación de factores ha permitido que el sector moviera 116.000 millones de euros el año pasado, un 4,6% más que en 2001. La edificación residencial creció un 2% y su producción ascendió a 35.000 millones de euros, el 31% de la facturación del sector, mientras que la obra civil creció un 9% y su producción, (30.160 millones de euros), equivalió al resto del sector. El resto se reparte entre la edificación no residencial, y la rehabilitación.

El alto nivel de dependencia de la economía en un sector tan maduro y cíclico también implica riesgos. Todo apunta a una moderación de la construcción, que crecerá ligeramente menos este año: entre un 3,5% y un 4,5%, según las previsiones de Seopan, asociación patronal del sector.

**El crecimiento del sector se situará este año alrededor del 4%**

El sector de la construcción continuará este año por la senda de la suave desaceleración del ritmo de crecimiento que ha venido experimentado en los tres últimos ejercicios. Según las estimaciones de la patronal de las grandes empresas constructoras, Seopan, este ejercicio la actividad constructora crecerá entre el 3,5% y el 4,5%, porcentajes inferiores al 4,6% que alcanzó en 2002 y al 5,6% de 2001. El crecimiento del sector se sustentará, principalmente, en la obra civil, que incrementará su producción entre un 7% y un 9%, y en la rehabilitación de edificios, que aumentará entre un 4% y un 5%.

No obstante, pese a la reducción del ritmo de crecimiento, 2003 será el séptimo año consecutivo en el que el sector de la construcción cerrará con crecimiento.

La patronal Seopan también destaca que, en 2002, el crecimiento del sector, si bien fue un punto porcentual inferior al de 2001, se situó muy por encima del alza del PIB, (2%); con lo que mantuvo la posición de sector más dinámico de la economía española gracias a una producción valorada en 116.000 millones de euros, y de quinto mercado constructor más dinámico de la UE.

Además, la construcción fue responsable del 20% del total de puestos de trabajo creados en España en 2002; con lo que, a pesar de que la generación de empleo fue 3,6 puntos porcentuales inferior a la de 2001, el sector aún emplea el 11,8% de la población laboral nacional, porcentaje que representa 1,9 millones de trabajadores.

En Euskadi, el sector de la construcción supone algo más del 8% del PIB y genera un valor añadido bruto que ronda los 3.000 millones de euros. La población ocupada en este sector, alrededor de 79.000 trabajadores, representa cerca del 9% del empleo total.

**SUBSECTORES.** La edificación residencial creció un 2% y el valor de su producción se situó en 35.960 millones de euros, cantidad equivalente al 31% de la facturación del sector. La obra civil, por su parte, sobre todo la promovida por las administraciones públicas, generó 30.160 millones de euros, el 26% del valor de la producción del sector gracias a un crecimiento del 9% con respecto al año 2001. Los distintos planes públicos de infraestructuras en marcha proporcionaron al subsector de obra civil una facturación de 26.200 millones de euros, un 14,3% más que en 2001.

La construcción no residencial creció el pasado ejercicio un 3% y el valor de su producción equivalió al 18% del conjunto del sector. Asimismo, el subsector de rehabilitación y mantenimiento integral de edificios experimentó un crecimiento del 5% y aglutinó el 25% de la facturación.

Distribuidor Oficial TAKEUCHI

ALQUILER Y VENTA DE:

- Minicargadoras
- Compresoras
- Grupos Electrógenos
- Dumpers
- Compactación



POLIGONO INDUSTRIAL UGARTENA

Pabellones 8.3-8.4 - 48510 TRAPAGARAN - Tfno.: 944 920 912 - Fax: 944 921 065  
e-mail: bial@bial.com www.bial.com

## CONSTRUCCION



Las constructoras consideran que para contener el crecimiento de los precios es necesario introducir más competencia.

# Euskadi, comunidad con mayores subidas de precios

**E**uskadi es la comunidad autónoma en la que más creció el precio de la vivienda entre 1993 y el año 2000; concretamente, un 71,4%, según un estudio recientemente elaborado por las patronales de la construcción de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa. En el mismo periodo, el precio subió en España una media del 42,76%. El referido estudio también señala que hasta el año 1993 los precios de la vivienda en Euskadi subían menos que en el resto de España, salvo en Galicia, y que, a partir de 1994, año de la aprobación de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda o "Ley Maturana", los precios en el País Vasco suben más que en las demás autonomías. Así, mientras que entre 1985 y 1993 el valor medio de los pisos libres en Euskadi crecía a un ritmo del 8% anual, desde 1994 la subida media es del 15%.

Los constructores consideran que si se desea contener el crecimiento de los precios de la vivienda libre es necesario introducir más

competencia en el mercado construyendo más viviendas y fomentando el segmento de los pisos de precio tasado. Estas viviendas son libres pero su precio está frenado y oscila entre el precio máximo de una VPO y el precio medio de los pisos libres.

El informe de los promotores propone al Gobierno vasco que redistribuya por ley el destino del suelo urbanizable, de manera que un tercio se destine a VPO, otro tercio a pisos tasados y el tercio restante a vivienda libre pura.

En cualquier caso, los promotores descartan el uso de sorteos para asignar tanto las viviendas de protección oficial como las libres de precio tasado. «Si el Gobierno dice que la vivienda tiene que ir a los ciudadanos que más la necesitan, sortear la protección no parece serio ni razonable», manifiestan. Por eso, los constructores apuestan por hacer lo contrario: eliminar los sorteos y establecer concursos con baremos en función de necesidades.

El pasado año, la bajada de un 13,4% de la construcción de pisos libres en Euskadi, coincidió con una subida del 17% en la edificación de vivienda protegida. En el Departamento de Vivienda se considera que estos datos indican que el Gobierno vasco está logrando trasvasar la producción de viviendas del mercado privado al público. Asimismo, se entiende que la «Ley Maturana» está empezando a dar sus frutos.

Las nuevas promociones de viviendas de protección oficial se están construyendo sobre los solares que cuando se aprobó la norma eran urbanizables y que con el paso de los años se han convertido en urbanos y, por tanto, están obligados a preservar el 65% de su espacio para pisos protegidos. Estos suelos se irán incorporando progresivamente al mercado, puesto que los terrenos que antes de entrar en vigor la norma eran urbanos y, por tanto, no estaban afectados por la ley, se han agotado.

## La escasez de suelo encarece los pisos libres

La construcción de pisos libres bajó el pasado año un 13,4% y retrocedió a los niveles de 1997 debido, según las patronales vascas de la construcción, al intervencionismo público, que reserva un 65% del suelo urbanizable a vivienda protegida.

mento en el periodo 1993-2002 es mayor en Euskadi que en las demás autonomías.

La teoría de los autores del trabajo es que se produce una disfunción económica porque "no es lógico" reservar las dos terceras partes del suelo para construir VPO cuando este tipo de casas sólo representa un tercio de la producción.

**PRECIOS AL ALZA.** De los 14.746 pisos iniciados durante el año pasado, 5.054 eran protegidos, (34%). Los 9.700 restantes, el 66%, tuvieron que ubicarse en el 33,3% del suelo urbanizable que la ley adjudica a la edificación de vivienda libre. En ese contexto, la construcción de pisos descendió el pasado año en Euskadi un 4,7%, a pesar de que la edificación de vivienda de protección oficial aumentó un 17%.

Las consecuencias de esta situación son, según el informe, que haya menos vivienda libre y que no se pueda controlar su precio final; ya que, al disponer de menos suelo, todo el valor de la urbanización y del precio de los terrenos donde se construye VPO se va a imputar a la libre.

**L**os promotores y constructores consideran que uno de los factores que explica la carestía de la vivienda en Euskadi es, precisamente, la apuesta del Gobierno por la vivienda de protección oficial, (VPO). En su opinión, la obligación de reservar el 65% de los suelos urbanizables para este tipo de pisos ha reducido el mercado de la vivienda libre, fomentando así su encarecimiento. Por ello, piden al Gobierno vasco que revise dicha norma y reduzca al 30% la reserva de suelo para VPO.

Esta propuesta forma parte de un informe que han elaborado sobre el mercado inmobiliario en Euskadi las patronales de la construcción de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa y que han trasladado al Departamento de Vivienda del Gobierno vasco. Este trabajo intenta demostrar cómo la aprobación en 1994 de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, lejos de abaratar el precio de los pisos, lo ha disparado. Esta norma, conocida como "Ley Maturana", en referencia al ex consejero socialista de Vivienda, José Antonio Maturana, en cuyo mandato se aprobó, obliga a los dueños de suelos urbanizables a construir en ellos un 65% de VPO.

Según el estudio, en el periodo 1988-1993, el precio de los pisos en Euskadi se incrementó un 40% frente a un aumento medio nacional del 60%. Sin embargo, la tendencia se rompe a partir de 1994 y el incre-

Los datos de las patronales, recabados del Instituto Vasco de Estadística, del Ministerio de Fomento y de la Sociedad de Tasación, indican que el suelo de los pisos libres soporta una carga cinco veces superior al suelo de la vivienda protegida. Por esta causa, argumentan las patronales vascas, el pasado año descendió un 13,4% la construcción de pisos libres, que se situó en 9.629. Para encontrar un nivel similar hay que retroceder hasta 1997, cuando se construyeron 9.592. A partir de entonces nunca bajaron de 11.000, alcanzando puntas de hasta 15.000, como en 1999.

El informe apunta con mucho detalle la evolución de los precios del metro cuadrado útil de vivienda libre, resaltando que desde 1994 ha experimentado en Euskadi un aumento del 93,86%, pasando de 1.119 euros ese año a 2.155,6 en 2001, casi el doble.

## OFERTA EDUCATIVA CURSO 2003-2004

### CICLOS FORMATIVOS DE GRADO MEDIO

#### REQUISITOS DE ACCESO:

Graduado en Educación Secundaria o titulación equivalente

- TÉCNICO EN OBRAS DE ALBAÑILERÍA
- TÉCNICO EN ACABADOS DE CONSTRUCCIÓN
- TÉCNICO EN MONTAJE Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE FRÍO Y CALOR

Periodo de inscripción: junio

Periodo de matrícula: julio

HORARIO: DE 8 A 17 h

Información e Inscripciones en:

Avenida de los Huetos nº 33  
Vitoria-Gasteiz 01010  
Tlfno: 945.001.200 Fax: 945.001.201  
www.instc.com



AVENIDA DE LOS HUETOS Nº 33 VITORIA-GASTEIZ

### CICLOS FORMATIVOS DE GRADO SUPERIOR

#### REQUISITOS DE ACCESO:

Bachillerato LOGSE o titulación equivalente

- TÉCNICO SUPERIOR EN DESARROLLO Y APLICACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN
- TÉCNICO SUPERIOR EN MANTENIMIENTO Y MONTAJE DE INSTALACIONES DE EDIFICIO Y PROCESO
- TÉCNICO SUPERIOR EN REALIZACIÓN Y PLANES DE OBRA
- TÉCNICO SUPERIOR EN PREVENCIÓN DE RIESGOS PROFESIONALES



# INSTITUTO DE F.P. DE CONSTRUCCIÓN

EUSKO JAURLANITZA GOBIERNO VASCO  
HELRUNTZA UNIBERTSITATEA DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN, UNIVERSIDADES E INVESTIGACIÓN  
ATA MELNETA SARRA

En ciclos G.M.



## CONSTRUCCION

# Las promotoras de viviendas elevan sus márgenes comerciales

En Bilbao, la capital donde las promotoras están aplicando mayores márgenes comerciales, el crecimiento medio de esta variable alcanzó el pasado año el 235%; en San Sebastián el 142%; y en Vitoria, el 130%.

En las principales ciudades españolas, las promotoras inmobiliarias situaron el pasado año sus márgenes comerciales por encima del 100% del coste de edificación de las viviendas. En el caso de Bilbao, la capital donde se están aplicando mayores márgenes, dicho porcentaje se elevó en 2002 hasta el 235%. En San Sebastián fue del 142% y en Vito-

ria, del 130%. En Madrid y Barcelona se situó, respectivamente, en un 151% y un 164%, según los datos del tradicional anuario del mercado inmobiliario elaborado por la consultora RR. De Acuña & Ass.

En Sevilla, la segunda ciudad española donde las promotoras aplicaron mayores márgenes, (una media del 208% en 2002 sobre los costes de edificación), el precio del metro cuadrado de la vivienda alcanzó el pasado año un valor medio de 1.593 euros.

De esa cantidad, 843 euros correspondieron a márgenes de venta de las promotoras; 345 se destinaron a pagar el suelo y los 405 restantes, a sufragar los costes de edificación, según el referido anuario.

En el polo opuesto, el de las ciudades en las que las promotoras aplican menores márgenes comerciales, se encuentran Murcia, don-

de el incremento medio sobre los costes de edificación se sitúa en el 28%; Lugo, con un 36%; y Teruel, con un 53%.

**AUMENTO GENERAL.** Entre los años 2000 y 2003 todas las grandes ciudades españolas han sufrido un aumento de los márgenes de las promotoras. En Bilbao, la ciudad en la que estos márgenes más han crecido, han pasado en los dos últimos años de un 158% hasta el récord nacional absoluto de un 235%. La media nacional ha pasado de un recargo de 339 euros hace dos años a 381 euros por metro cuadrado en la actualidad.

Las promotoras, además del margen comercial que apliquen, también obtienen beneficio de la revalorización que adquieren los terrenos desde que los compran hasta que entregan las viviendas construidas a sus nuevos propietarios, periodo de tiempo que suele durar alrededor de dos años.



Los costes de construcción de la vivienda representan otro tercio del precio de venta.

## El valor del suelo alcanza el 33% del precio de un piso nuevo y dispara el mercado

La Comisión de Edificación de Vizcaya, Erailur, recomienda a las administraciones competentes liberar suelo, actualmente muy escaso, para conseguir abaratar alrededor de un 15% el coste de la vivienda nueva.

edificar. Otro tercio del precio final, un 32%, se deriva de los costes de ejecución material de la vivienda, (preparación del terreno, materiales de construcción y mano de obra); y el otro tercio a los del promotor, constructor, (si lo hubiera), impuestos, profesionales técnicos, (arquitecto y aparejador), profesionales jurídicos y comerciales y gastos financieros.

Los responsables de Erailur reclamaron la implicación de las administraciones competentes en materia de vivienda, (ayuntamientos, diputaciones y Gobierno vasco), para, entre otras acciones, liberar suelo edificable, actualmente muy escaso, para conseguir abaratar el coste de la vivienda. Estiman que la intervención de las administraciones en este sentido podría redundar en un descenso aproximado del 15% del precio de la vivienda nueva, como ocurre en las promociones de protección oficial, en las que el coste del suelo edificable supone sólo el 16% del coste final del piso.

El informe de Erailur reconoce, no obstante, que los precios de la vivienda libre de nueva construcción han subido un 50% en los últimos seis años en Bizkaia debido al aumento de la demanda sobre este segmento del mercado inmobiliario.

**ACCIONES SOBRE SOLARES.** Otra medida que los integrantes de Erailur consideran que contribuiría a reducir el precio de las viviendas sería que las administraciones públicas permitiesen la realización de acciones de urbanización sobre solares edificables que sus propietarios se niegan a poner en el mercado para su aprovechamiento, como ya se admite en Valencia. El informe recuerda que Euskadi fue en 2001 la tercera comunidad autónoma del Estado con los precios de la vivienda más caros, tras Cataluña y Madrid, y la primera con la vivienda nueva más cara con un precio medio de 2.100 euros por metro cuadrado.

Esta medida, sin embargo, se elevaba ese año hasta los 2.765,70 euros por metro cuadrado en promociones de pisos libres de acabado tipo medio en zonas periféricas de Bilbao.



Entre 2000 y 2003, el margen comercial medio de las promotoras ha pasado de 339 euros por metro cuadrado a 381.

El 78% de los ciudadanos vascos reside en una vivienda de su propiedad, el 4% opta por la fórmula de alquiler y el 17% restante habita en una vivienda en la que otros individuos son propietarios o titulares del alquiler de la misma.

Según datos de una encuesta de la Federación de Cajas de Ahorro Vasco-Navarra, correspondiente al último trimestre del pasado año, el 7% de los encuestados prevé adquirir una vivienda a lo largo del presente ejercicio con el objetivo, en el 64% de los casos, de acceder a su propiedad. Un 8% aduce motivos como el ahorro o la inversión; el 6% explica que se debe a la necesidad de

## El 78% de los vascos reside en régimen de propiedad y el 4% de alquiler

cambiar a otra vivienda de mayor espacio y el 22% restante alude a otras causas.

El 67% de los encuestados manifiesta haber contratado un préstamo para poder pagar la casa. La tasa de quienes han subrogado un préstamo es muy pequeña. Además, el 63% del total de quienes han contratado un préstamo continúa amortizándolo, mientras

que el 37% restante ya ha terminado de abonarlo.

Tras de cada cuatro vascos optaron por préstamo de interés variable, mientras que los restantes eligieron uno fijo. El mibor o el euribor destacan como tipos de referencia mayormente contratados, (el 82%), muy por delante de otros de referencia como el CECA o el IRPH.

Si se evalúa el plazo de amortización del préstamo, el 41% de los individuos opta por una vigencia de entre 15 y 20 años, el 35% decide devolverlo en un plazo superior a 20 años y el 20% en menos de 15 años.

Por otra parte, el 46% de los compradores solicita un préstamo cuyo importe supera en más del 75% el valor de la vivienda y el 14% de los sondeados afirma destinar más del 40% de sus ingresos mensuales a la amortización del préstamo hipotecario.

Además, el 27% de los propietarios o titulares ha realizado reformas en su vivienda habitual y el 16% ha pedido un préstamo para financiarlas.

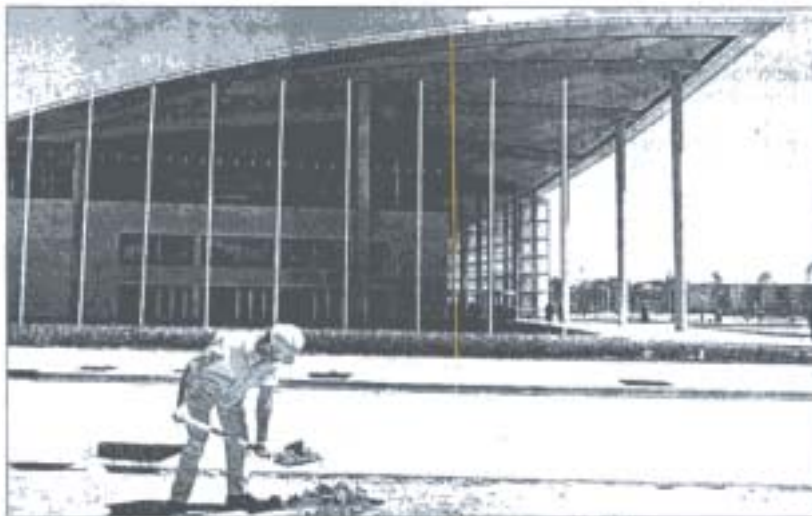
## CONSTRUCCION

# El sector de materiales de construcción gana potencial

Las empresas de materiales de construcción alcanzan una facturación anual en España de 36.000 millones de euros. En la Unión Europea, este sector genera el 4% del producto interior bruto.

El sector de la construcción, por sus dimensiones y por su alto índice de negocio, repercute de forma positiva en otro tipo de actividades profesionales. En torno a la promoción inmobiliaria se desarrolla una industria auxiliar para la que la palabra crisis es desconocida y que mantiene importantes expectativas de crecimiento. A pesar de la tendencia a la desaceleración que se apunta para el futuro más próximo, las empresas de materiales de construcción ganan en potencial de forma continuada y alcanzaron el pasado año una facturación de 36.000 millones de euros.

A la vista de la imparable demanda de obras públicas como de promociones residenciales, no resulta descabellado decir que los materiales de construcción constituyen una componente esencial dentro de nuestras vidas, así como en el contexto de la actividad eco-



Los actuales materiales de construcción permiten llevar a cabo avanzados proyectos arquitectónicos.

nómica. De hecho, en el ámbito de la Unión Europea, el sector de materiales de construcción constituye un 4% del total del Producto Interior Bruto, (PIB), y emplea a dos millones y medio de personas.

De forma paralela al desarrollo de la construcción, este sector ha ido adecuando y ampliando su actividad productiva, adaptándola a una creciente demanda. En la ac-

tualidad, ofrece unos 20.000 productos distintos, generados por unos modernos procesos industriales de transformación de materias primas. La evolución manufacturera ha discurrido también de forma acorde con las nuevas exigencias sociales, hasta el punto que en la actualidad está preparada para obtener materiales aptos para su uso a partir del reciclado de residuos.

A pesar de que el crecimiento del sector de la construcción será inferior al de años anteriores, la estabilidad del mismo está asegurada a la vista de las tendencias que se marcan de cara a los próximos años. A este respecto, cabe reseñar el protagonismo de las obras civiles. El Plan de Infraestructuras diseñado para el plazo 2000-2007 asegura una importante cuota de negocio.

## Una de cada cuatro familias vascas busca casa nueva

La demanda de vivienda crece de forma proporcional a la subida precios de los inmuebles. Esta constatación se ve refrendada por las estadísticas; según las cuales uno de cada cuatro grupos familiares asegura necesitar cambiar de vivienda o rehabilitar la actual. Dentro de este bloque también se encuentran aquellos que aún no han accedido a su primer inmueble.

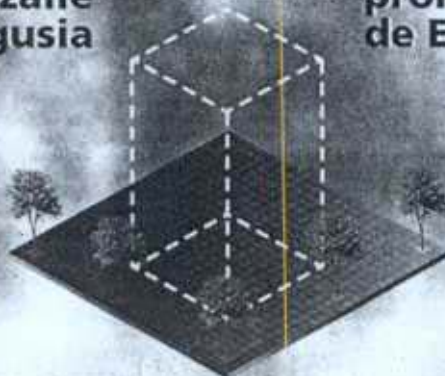
Vistas las pocas expectativas de que el mercado privado se autorregule para ofrecer vivienda accesible, una de las alternativas que ofrece la Administración es Etxebide, Servicio de Vivienda del Gobierno vasco que dispone de un censo de personas que aspiran a acceder a una vivienda pública. En la actualidad, están inscritas 63.000 personas en Etxebide, una cifra que se encuentra muy por encima de la oferta de vivienda nueva que genera el mercado vasco. Cada año, esa oferta apenas llegaría a cubrir el 9% de la referida cifra de demandantes.

De cara al futuro, además de fomentar la construcción de vivienda protegida y el alquiler, el Departamento de Vivienda contempla varias líneas de actuación, que van desde promover nuevas construcciones en entornos rurales, hasta ofrecer una casa sin que ello tenga que suponer la adquisición de la misma.

**Euskadiko etxebizitza-sustatzaille nagusia**

900 milioi euroko inbertsioa  
(900.000 milioi euro)

Babestutako 10.000 etxebizitza hiru herrialdeetan  
laxandik emanda dauken etxebizitzak, praktikatzen ari direnak eta aurruntzeko jartzekoak.



**La primera promotora de viviendas de Euskadi**

900 millones de euros de inversión  
(900.000 millones de pesetas)

10.000 viviendas protegidas en los tres territorios  
Viviendas ya entregadas, en construcción y para licitar próximamente.

# V I S E S A

Gure helburua: Kalitateko etxebizitza babestuaren sustapena bultzatzea Euskal Autonomiaren Erkidegoan.

Nuestro objetivo: Impulsar la promoción de vivienda protegida de calidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

[www.visesa.com](http://www.visesa.com)



gurean dauka herria  
un país en euzkadi

Herriak elkarrekin  
Euzkadiak elkarrekin



ETxebizitza eta  
Herriak elkarrekin  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y AYUDAS RURALES

## CONSTRUCCION

Entrada en vigor de la nueva figura del agente urbanizador

# Ley del Suelo del Gobierno vasco para construir más pisos protegidos

Una de las principales novedades del anteproyecto de Ley del Suelo es que pone fin a la junta de compensación, un sistema por el cual los propietarios de terrenos calificados para la edificación de viviendas se ponen de acuerdo para gestionarlos. El problema de esta fórmula es que cabe la posibilidad de que esos dueños no se pongan de acuerdo o se queden quietos para especular con la subida de precios. El Ayuntamiento dispone entonces de la vía de la expropiación para sacar los terrenos al mercado, pero es un camino plagado de dificultades.

La alternativa que plantea el Departamento de Vivienda, y que se aplica en otras comunidades autónomas, es la del agente urbanizador, que libera al municipio de la relación directa con los propietarios y agiliza la gestión del suelo para edificarlo a un ritmo más rápido. Ese agente, una empresa especializada, es designado por el Ayuntamiento sacando a concurso público un programa de actuación para una zona determinada.

Ese programa establece cómo y cuándo debe urbanizarse ese espacio. Una vez adjudicado el concurso, el agente designado trata con los propietarios y se encarga de reparcelarlo y prepararlo para construir en un plazo determinado.

Este sistema se aplicó por vez primera en la Comunidad valenciana, aunque el Gobierno vasco intenta corregir algunos de sus inconvenientes y aspectos polémicos. Por ejemplo, en Euskadi, las cargas de urbanización, (gastos de acondicionamiento de calles), se girarán sobre los beneficios de la operación, aunque se fijarán unos límites a su cuantía.

El agente urbanizador cobrará sus honorarios de los beneficios de los propietarios y podrá hacerlo en dinero o en parcelas. Si exige lo segundo, deberá respetar la reserva de viviendas de protección oficial, (VPO), que tengan asignada. Para el supuesto de que el agente incumpla los plazos y trate de especular con los terrenos, el anteproyecto crea la figura del agente edificador, también designado por concurso.

El anteproyecto incluye la figura del piso de precio tasado y limita la capacidad de gestión del propietario del terreno para traspasársela al agente urbanizador, una figura encargada de movilizar solares y edificarlos en plazos fijados.

El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco ha ultimado un anteproyecto de Ley del Suelo que aumenta las reservas obligatorias para la vivienda de protección oficial, (VPO), y las extiende a pueblos de más de 2.000 habitantes. Asimismo, otorga carta de naturaleza al piso de precio tasado, (acordado entre el constructor y la Administración), y limita la capacidad de gestión del propietario del terreno para traspasársela al agente urbanizador, una figura encargada de movilizar solares y edificarlos en plazos fijados.

En opinión del consejero de Vivienda, Javier Madrazo, el anteproyecto de ley pretende frenar la especulación. Responde al compromiso adquirido por IU en el acuerdo para entrar a formar parte del Gobierno vasco y ha sido asumido por el tripartito "en sus líneas maestras". El texto normativo que IU ha sometido a examen del Tripartito es "intervencionista y duro", en palabras de Madrazo, porque la sociedad "está sensibilizada" por la carestía de la vivienda y reclama "una actuación decidida".

El telón de fondo del anteproyecto son los 100.000 pisos nuevos que Euskadi necesita hasta el 2010 para hacer frente a la demanda existente. Vivienda pretende que de esa cifra de pisos, al menos 60.000 sean protegidos y, en una pequeña proporción, de precio tasado. La razón es que el 85% de los casi 84.000 vascos inscritos en las listas de Etxebide busca un primer domicilio sin poder llegar



El telón de fondo de la futura ley son los 100.000 pisos nuevos que Euskadi necesita hasta el 2010 para hacer frente a la demanda.



El anteproyecto de ley pretende frenar la especulación, según el consejero de Vivienda.

a 150.000 euros, (unos 25 millones de pesetas). Si elevamos el precio a 180.000 euros, (unos 30 millones), sólo podría asumirlo el 2% de los ciudadanos inscritos. El mercado libre es inaccesible. En esa franja sólo el 16% de las viviendas nuevas y el 20% de las usadas cuesta menos de 150.000 euros.

Los promotores suelen atribuir los elevados precios de la vivienda a las reservas obligatorias de suelo para VPO. A su juicio, son muy altas en Euskadi, (el 65% del suelo

urbanizable), y dejan poco espacio para las promociones libres. En la Consejería de Vivienda se considera, por el contrario, que el precio no depende del espacio reservado para VPO, ya que en otras comunidades con menores exigencias de reserva, el valor de los solares ha aumentado entre un 25% y un 35%. Por ello, el anteproyecto del Gobierno vasco incrementa aún más las reservas obligatorias. Hasta ahora, se aplican en municipios de más de 7.000 habitantes. En adelante, se

quieren extender a los de más de 2.000 vecinos y también a los pueblos que tengan más de 1.000, con una condición: que estén en una comarca donde exista una localidad de al menos 5.000 personas. Así se pretende afrontar la presión provocada por el crecimiento de las capitales y principales poblaciones de su entorno.

**MÁS SUELO PROTEGIDO.** Vivienda también introduce cambios en los porcentajes de suelo destinado a pisos de protección. En el suelo urbano consolidado es decir, terrenos del casco urbano preparados para edificar, propone mantener el 20% para VPO. En el suelo urbano no consolidado, (que necesita ser acondicionado), se pasaría del 20% al 35% para VPO y se le añadiría otro 10% para pisos a precio tasado. En el suelo urbanizable, (yermo, donde se genera la plusvalía), se mantiene el 65% para VPO y se agrega el 10% para pisos tasados. El Ejecutivo autónomo quiere desarrollar una interpretación de esas categorías de modo que, en la práctica el 90% de las operaciones de reforma interior urbana se ejecuten con la cesión del 35% para VPO.



Valeriano Urufikoetxea, S.A.

Ctra. Bilbao-Galdakao  
Polígono Iru-bide, Parcela 5 - 1.ª Plta.  
48960 GALDAKAO (Bizkaia)  
Teléfono 94 457 18 90 • Fax 94 457 17 98  
<http://www.vusagaldakao.com>  
e-mail: [vusa@vusagaldakao.com](mailto:vusa@vusagaldakao.com)

## CONSTRUCCION



A lo largo del presente ejercicio se pondrá en marcha la sociedad pública gestora de suelo Orubide.

### La vivienda pública gana terreno frente a la libre

La vivienda protegida es una de las principales bazas con las que cuenta la Administración para hacer frente a la carestía del mercado privado y ofrecer a los ciudadanos una opción mucho más acorde con su poder adquisitivo.

El Gobierno vasco, en concreto, pretende mantener el 34% del mercado de vivienda protegida, objetivo que se ve reforzado por el récord alcanzado en 2002 en el número de inmuebles de estas características que han salido al mercado, ya sea en venta o en alquiler: 5.042 y 1.181, respectivamente.

Sin embargo, la promoción pública aún se encuentra lejos de convertirse en la panacea para los miles de personas que demandan vivienda a precios asequibles. El 85% de los ciudadanos inscritos en Etxebide no pueden pagar una cifra superior a los 150.000 euros por un piso, precio que se encuentra dentro de los parámetros de la oferta del ejecutivo vasco, si bien ésta es claramente inferior a la deman-

da existente en la actualidad.

De cara a 2003, el Departamento de Vivienda espera superar una ejecución del presupuesto de 131 millones de euros. Asimismo, ha comprado suelo para poder construir 2.230 viviendas nuevas. En esa misma línea, a lo largo del presente ejercicio se dará un espaldarazo importante a la Ley del Suelo con la puesta en marcha de la sociedad Orubide, que se hará cargo de su gestión.

**PROMOCIÓN PÚBLICA.** Por otro lado, se están articulando nuevas medidas para potenciar la promoción de pisos de promoción pública. Concretamente, con la nueva Ley del Suelo se establecerá el imperativo de que también las poblaciones de menos de 7.000 habitantes deban reservar suelo para VPO. También se plantea la opción de edificar viviendas de estas características en localidades a partir de 2.000 habitantes. Con estos nuevos baremos se podría conseguir elevar el número de pisos protegidos en

Euskadi hasta la cifra de 55.000.

Lo cierto es que los esfuerzos desplegados por parte de las instituciones parecen ir dando sus frutos. En el total del Estado, durante el año 2001 se han construido un 11% más de viviendas que en el ejercicio anterior.

Uno de los principales obstáculos para sacar adelante proyectos VPO son los recelos mostrados por los constructores. Prueba de ello es el hecho de que varias licitaciones presentadas por el Gobierno vasco se han quedado desiertas.

Sin embargo, las cosas parecen ir cambiando lentamente en el sector de la construcción, que comienza a visualizar las ventajas de este modelo. Para empezar, gracias al apoyo institucional, tienen acceso a un suelo más barato: en el mercado libre, los precios desorbitados de los mismos obligan a ofertar vivienda cara para obtener los márgenes de beneficio previstos. Asimismo, el ahorro de los costes de comercialización resulta evidente.

### La edificación moderna consiste en construir estilo de vida

La inmobiliaria Gesval se especializa en promociones de viviendas construidas en armonía con la Naturaleza.

grandes urbes. Por eso, la Inmobiliaria Gesval se ha especializado en la construcción de viviendas situadas en lugares privilegiados, llenos de belleza natural, rodeados del mundo salvaje que aún nos queda, en lugares como los Pirineos.

Gesval ofrece a través de sus promociones en el Pirineo Catalán la posibilidad de volver a la naturaleza, de disfrutar todo lo que ofrece la montaña pirenaica y sus valles: esquí, senderismo, sosiego... Una vida tranquila para algunos y activa para los más deportistas. Pero siempre disfrutando, y respetando, la naturaleza.

En los últimos años, la sociedad occidental demanda cada vez más alimentos naturales, más medicamentos alternativos a los productos de laboratorio, exige que el combustible sea menos contaminante y un turismo alejado de la masificación.

En definitiva, podríamos afirmar que la naturaleza y lo natural ha dejado de ser una moda para convertirse en una necesidad social.

Y si no, como nos informa Jesús Francés, director y fundador de Inmobiliaria Gesval, «tan sólo hay que fijarse en los datos que nos muestran las estadísticas. Cada vez más, hay un mayor número de personas que optan por realizar un turismo rural». Y lo que es más importante, las familias que apuestan por este tipo de turismo una vez, lo vuelven a hacer dos, tres y tantas veces como les es posible.

**DE LA PLAYA AL MONTE.** El fenómeno del turismo rural es hoy en día tan potente que está cambiando el lugar donde comprar la segunda vivienda. Ya no es el Mediterráneo el destino predilecto. Las playas saturadas hoy en día por el turismo europeo han dejado de ser interesantes. Ahora, el interior es un destino mucho más valorado. Por eso, la montaña, los valles, los pueblos con encanto, son lugares más atractivos para ubicar la casa de verano y del fin de semana.

Alejarse del stress, de la frenética vida en la ciudad y relajarse son los principales objetivos que a día de hoy buscan los habitantes de las

**ESTILO DE VIDA.** Una casa ha dejado de ser un lugar donde habitar. Hoy en día a una casa se le exige mucho más. Se la valora por el entorno en el que se encuentra. Se la valora por lo que nos puede ofrecer en nuestro tiempo de ocio y tiempo libre. Esas son las consignas que siguen en Inmobiliaria Gesval. Promociones como las de «Castelló de Tort» en el Valle de Boi o «La Solana de Mont» en el Valle de Arán son ejemplos de la edificación moderna. Ejemplos que se adaptan a las exigencias de la actual cultura occidental.



Casa típica en «La Solana de Mont».

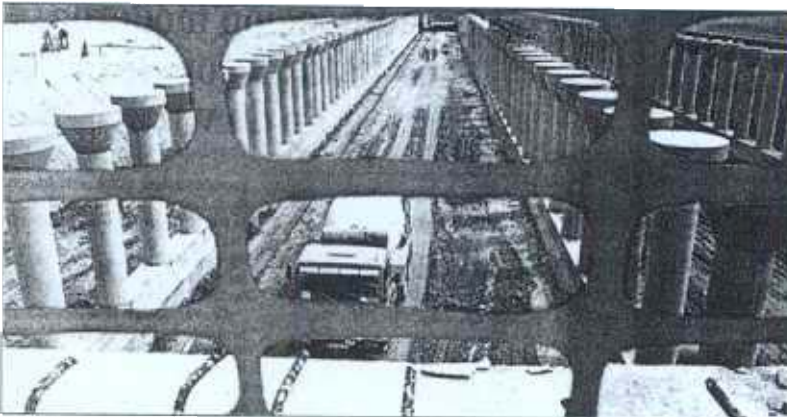
**100 URTE**  
BIZKAITARREN  
ZERBITZURA

**100 AÑOS**  
AL SERVICIO  
DE LOS  
VIZCAÍNO

CÁMARA OFICIAL  
DE LA PROPIEDAD  
URBANA DE BIZKAIA

BIZKAIKO HIRI  
JABEGOAREN  
GANBARA OFIZIALA

## CONSTRUCCION



Las pérdidas que ocasiona la falta de calidad de muchas obras ascienden a una media anual de cerca de 2.000 millones de euros.

### Ley de Edificación, norma de control de la calidad

La Ley de Ordenación de la Edificación, (LOE), que entró en vigor en mayo de 2000, establece las obligaciones de los promotores y de los futuros propietarios, delimita las responsabilidades específicas inherentes a la construcción de inmuebles y potencia la calidad de las obras. Para garantizar el cumplimiento de las responsabilidades correspondientes a los promotores, la LOE obliga a éstos a suscribir un seguro, conocido como "seguro decenal", que cubra durante diez años, a partir de la fecha de construcción, los daños materiales que pudiera presentar en ese periodo la estructura del edificio, (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga y otros elementos estructurales).

Asimismo, la LOE contempla la existencia de otros dos seguros, que podrán ser implantados mediante el desarrollo reglamentario de dicha norma. Uno de esos seguros debería cubrir durante tres años la aparición de vicios o defectos

de los elementos constructivos o de las instalaciones que se originen como consecuencia de los requisitos relativos a la habitabilidad, (por ejemplo, la rotura de tuberías). El otro seguro estaría destinado a garantizar que el constructor responde durante el primer año de vida del edificio de los defectos o daños relativos al acabado de la obra.

La LOE también prevé la creación del Libro de la Edificación, un documento que el promotor debe entregar a cada persona que adquiera una vivienda y en el que se especificarán las características del piso que ha comprado, así como las garantías con las que cuenta y un conjunto de normas de conservación.

Con estas medidas, los constructores esperan reducir las pérdidas que les ocasiona la falta de calidad de muchas obras, que ascienden a una media anual de cerca de 2.000 millones de euros.

Este libro, según informa la Cámara de la Propiedad Urbana de

Bizkaia, debe estar constituido por los siguientes documentos:

- Proyecto que recoja todas las modificaciones del mismo debidamente aprobadas.

- Acta de recepción, en la que deberá consignarse la firma del promotor y constructor y, además, constarán las partes que intervienen, la fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma, el coste final de la ejecución material de la obra, la declaración de la recepción de la obra, las garantías que se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades y el certificado final de la obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

- Identificación de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación.

- Documentación relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

### Iniciativa para sacar al mercado 5.000 pisos en régimen de alquiler

El desarrollo del plan Bizigune, novedoso programa que pretende aumentar de forma considerable el número de pisos en alquiler, representa uno de los principales retos del Departamento de Vivienda del Gobierno vasco.

Ha dotado de un presupuesto de dos millones de euros para el presente ejercicio.

Gracias a este programa se espera que salgan al mercado en alquiler 5.000 de los 80.000 pisos vacíos que se calcula que existen en la comunidad autónoma. Para poder acceder a uno de ellos, será necesario estar registrado en las listas de Etxebide. Los solicitantes deberán tener una renta de entre 3.000 y 33.055 euros.

También se recoge una serie de requisitos de obligado cumplimiento en el caso de los pisos, que no deberán tener una superficie superior a los 120 metros cuadrados, mientras que la renta no deberá superar los 600 euros. También se podrá acceder a ayudas para llevar a cabo obras de reforma.

**SEGUNDA MANO.** La concesión de ayudas para comprar y rehabilitar pisos de segunda mano se ha convertido en otra alternativa para hacer frente a la creciente carestía del mercado inmobiliario. El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco ha comenzado este año a adoptar esta medida, que contempla ayudas económicas de hasta 21.000 euros.

Esta medida se dirige principalmente a jóvenes y familias numerosas y está encaminada, además, a mejorar áreas degradadas. Un ejemplo de este tipo de iniciativas es el desarrollado en los últimos años en los barrios de San Francisco, Bilbao la Vieja y Zabala, dentro del Plan Integral de Rehabilitación.

El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco ha puesto en marcha el programa Bizigune, una novedosa iniciativa que pretende aumentar de forma considerable el número de pisos en alquiler, para lo cual se plantea incorporar nuevas medidas a otras más clásicas como las deducciones fiscales a propietarios.

La clave de este proyecto se basa en que la propia Administración tomará un papel protagonista, en calidad de intermediario entre inquilino y propietario. De esta manera, pretende ofrecer respuestas a aquellas personas que, para no sacar sus pisos al mercado, argumentan la dificultad de cobrar los alquileres y el riesgo de deterioro de los inmuebles.

Será la empresa pública Visesa la que alquilará los pisos y gestionará el subarrendamiento. Con este sistema, el Gobierno vasco se responsabilizará de que el propietario cobre mensualmente el alquiler. También los inquilinos saldrán beneficiados con el plan Bizigune, ya que deberán abonar como máximo un 30% de sus ingresos mensuales. El resto será compensado por Vivienda, para lo que se



La fuerza de un nombre...

Grupo **Aldaiturriaga**

Carraga s/n  
48903 Baracaldo  
Vizcaya  
Tfno.: 94 499 43 00  
Fax: 94 499 67 99  
aldaiturriaga@aldaiturriaga.com

**902 499 430**

**www.aldaiturriaga.com**

**Aldaiturriaga, S.A.**

Polígono Usabal, pabellón C-8  
20400 Tolosa  
Guipuzcoa  
Tfno.: 943 69 70 71  
Fax: 943 69 71 86  
guipuzcoa@aldaiturriaga.com



## CONSTRUCCION

# Inspección técnica periódica, también para las viviendas

El Gobierno vasco diseña un plan de revisión de edificaciones con más de 20 años de antigüedad, que representan más del 80% del parque inmobiliario.

El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco se ha planteado la necesidad de adoptar medidas reglamentarias que aseguren unos estándares de mantenimiento en todos los edificios que se construyan. Para ello, pondrá en marcha un Código Técnico de la Edificación que contempla la existencia del Libro del Edificio, documento que resume las pautas de actuación que deben tomarse en consideración en todo momento dentro de la actividad promotora, así como en la posterior labor de conservación. Este decálogo pretende regular el seguimiento de los inmuebles, a cuya estructura, muchas veces, los propietarios no prestan ninguna atención.

Además de ofrecer asesoramiento respecto a las mejoras que deben realizarse en una vivienda, el Libro del Edificio pretende ir más allá y dotarse de los mecanismos legales que le facultan para penalizar aquellos propietarios que actúen de forma irresponsable. Del mismo modo, pretende dar una llamada de atención sobre el mantenimiento del inmueble, que no se limita a un grupo de habitaciones y una escalera, sino que deben tomarse en consideración otros aspectos, tales como la estructura o la cubierta.

**INSPECCIONES.** Esta iniciativa encuentra su razón de ser en la evidencia de que existe una importante bolsa de edificios en péssimas condiciones. De hecho, una



El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco prevé que se revisen de forma prioritaria los edificios construidos antes de 1930.

de cada tres inspecciones técnicas realizadas en el Estado detecta deficiencias que afectan a la seguridad.

Más del 80% del parque inmobiliario supera los 20 años de antigüedad. El mal estado de la fachada suele ser el principal causante de los derrumbamientos. La problemática existente en este campo ha empujado incluso a los ayuntamientos a tomar medidas al respecto.

El proyecto del Gobierno vasco contempla, además mantener informados a los propietarios de in-

muebles sobre su adecuado mantenimiento, la exigencia de una revisión periódica de los edificios, al estilo de la ITV que deben superar obligatoriamente todos los vehículos. De esta manera, se supervisarán las partes básicas de la casa: estructura general, cimentación o fachadas. También se pondrá especial atención en aquellas zonas donde frecuentemente se aprecian deficiencias. Es el caso de las cornisas o la cubierta, expuestas a la lluvia y al viento.

El proyecto prevé que se revisen de forma prioritaria los edificios

construidos antes de 1930. Por otro lado, las inspecciones serán obligatorias al cumplir diez años el edificio. A partir de ahí, se repetirán cada 10 ó 15 años. El proyecto también recoge las medidas a adoptar en el caso de que una casa no consiga superar la revisión. Los propietarios tendrán un plazo de tres meses para corregir las deficiencias que se hayan detectado. Asimismo, eludir la inspección técnica en los plazos prefijados puede traer consigo una sanción superior a 600 euros.

## Incremento de las ayudas para la rehabilitación de viviendas

Una de las alternativas planteadas por la Administración para mantener el parque inmobiliario en condiciones es la concesión de ayudas para la rehabilitación a los propietarios. El Gobierno vasco ha incrementado las dotaciones por este concepto en un 5% con carácter general, con el objetivo primordial de erradicar deficiencias en las casas.

En el caso de las familias numerosas, además, podrán acceder a una subvención de hasta el 10% del total del presupuesto de la obra.

En lo que respecta a personas con movilidad reducida que hagan mejoras en la accesibilidad, la parte subvencionada será de un 6%.

El ejecutivo vasco, en su decreto publicado en enero del presente año, estipula cuáles son los baremos que permiten el acceso a estas ayudas. Los peticionarios deberán tener unos ingresos mínimos de 3.000 euros y que, en ningún caso, superen los 21.000.

Las subvenciones se destinarán, asimismo, tanto a la rehabilitación del interior de las viviendas como a otros elementos que forman parte del inmueble, tales como cubiertas, fachadas, ascensor, portal o escalera.

**APOYO A COMUNIDADES.** Una de las novedades, con respecto a convocatorias realizadas en años anteriores, es la posibilidad que se abre a las comunidades de propietarios para poder beneficiarse de esta línea de ayudas. En este caso, se concederá una subvención directa de hasta un 5% para acometer mejoras en elementos comunes del bloque. Esta iniciativa contempla un mayor nivel de apoyo de hasta un 10% en áreas urbanas especialmente degradadas que exijan de actuaciones inmediatas, donde la colaboración con el colectivo de propietarios se verá complementada con ayudas complementarias.

Los expertos inmobiliarios aconsejan adquirir viviendas nuevas de calidad y bien situadas para que el inversor pueda garantizarse la obtención de buenas rentabilidades en su venta posterior.

El sector de la vivienda, que representa el primer destino del ahorro de las familias españolas, está recibiendo en los últimos años los fondos de los inversores que huyen del declive de la bolsa en busca de mayores rentabilidades. No en vano, el precio de la vivienda acumula en España una subida media del 80% desde 1997. El capital que ha salido del parque en los tres últimos

## La compra de pisos, valor refugio de antiguos inversores en bolsa

años equivale a la compra de 400.000 viviendas, si bien esta alegría inmobiliaria parece encaminarse hacia la moderación.

Los precios de la vivienda acumulan en España un alza extraordinaria en los últimos cinco años sostenidos por una demanda fuerte. Los solicitantes de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda pueden permitirse su compra gracias a los bajos tipos de interés, aunque para ello debían destinar la mitad del salario medio al pago de la hipoteca. Los precios de los inmuebles ha subido tanto que han engullido el efecto positivo de una financiación más barata. Los temores sobre la existencia de una burbuja inmobiliaria que amenaza con ex-

plotar arrecian, pero los expertos creen que los fundamentos del "boom" son consistentes.

Existen dos tipos de demanda: familias que buscan casa para vivir, (dos de cada tres compradores), e inversores con recursos suficientes que han encontrado en el mercado inmobiliario una alternativa a la bolsa y a la renta fija, cuyos intereses se encuentran bajo mínimos. Según fuentes consultadas del mercado inmobiliario, al menos el 20% de las transacciones de vivienda que se realizan en estos momentos responden a razones de inversión. El piso adquirido se puede vender con grandes rentabilidades a corto y medio plazo a la vista de las recientes subidas de precios, o

bien alquilar; mientras que la rentabilidad de un depósito bancario es difícil que supere el 3% anual.

**REVALORIZACIÓN.** La vivienda se ha revalorizado muy por encima de los bonos y la bolsa entre 1999 y 2002. Además, los precios de consumo y los salarios se han multiplicado por dos desde 1987, mientras los precios de la vivienda se han multiplicado por cuatro.

Los fondos de inversión inmobiliaria son otra posibilidad, aunque en el mercado español sólo existen tres, (BBVA, SCH e Inversseguros). Permiten invertir cantidades más pequeñas que en la compra directa de un piso y, en los tres últimos años, han registrado rentabilidades de entre un 5,5% y un 7,5%, frente al 3,5% y

4,5% que ofrece el alquiler.

Los expertos inmobiliarios aconsejan, no obstante, adquirir viviendas nuevas de calidad y bien situadas, (zonas de expansión de las ciudades y ubicaciones clave en la costa), para que el inversor pueda garantizarse la obtención de buenas rentabilidades en su venta posterior. Los precios de la vivienda se incrementaron en España el 17% en 2002 después de marcar subidas de dos dígitos en los cuatro años anteriores. En ese tiempo, se han construido 500.000 viviendas al año, todo un récord. Aunque se prevé una moderación del crecimiento de los precios, (los expertos apuntan una subida entre el 5% y el 10%), si continuaran su escalada al ritmo presente se creará una burbuja inmobiliaria difícilmente sostenible. Asimismo, la aparición en un futuro próximo de un escenario de subida de tipos y caída del empleo aceleraría el final del actual «boom» inmobiliario.

## CONSTRUCCION

### Hipotecas, opción mayoritaria para comprar vivienda

**E**l endeudamiento es prácticamente la única opción de la gran mayoría de los ciudadanos para conseguir un piso en propiedad. Coloquialmente se dice que compramos una casa a medias con el banco, sin cuyas hipotecas nos sería imposible acceder a una vivienda.

Según el Fondo Monetario Internacional, España es uno de los países con más riesgo de sufrir una "burbuja inmobiliaria" por el excesivo endeudamiento de la población para adquirir una vivienda, ya que la mejora del poder adquisitivo no ha evolucionado de forma pareja con el incremento de los precios inmobiliarios. En la misma línea se pronuncia la OCDE, organismo que considera que, dentro de este ámbito, deben articularse medidas que estén en consonancia con el nivel adquisitivo de los consumidores de bienes duraderos. Así, propone la reducción de incentivos a futuros compradores y la introducción de subvenciones al alquiler para familias con bajo poder adquisitivo.

España es el país desarrollado que acumula mayores aumentos en el precio de la vivienda desde 1980. Desde 1996, los pisos se han revalorizado en un 80% como media, índice cinco veces superior al aumento de los sueldos. En consecuencia, a los compradores no les queda más remedio que endeudarse en mayor medida que los europeos.

A este respecto, también el Banco de España ha levantado la voz de alarma al apreciar que el número de préstamos para la compra de viviendas se ha disparado en el curso de los últimos años, así como la duración de los mismos. La propia entidad reconoce que una ralentización de esta modalidad crediticia sería deseable. Su principal preocupación se basa en la posibilidad de que, con la llegada de un mal ciclo económico, podría dispararse la morosidad ante la imposibilidad de los clientes de hacer frente a sus deudas. Por ello, aboga por la reactivación de ahorro de las familias que, en caso de pedir un crédito, destinan al mismo hasta un 80% de sus recursos.

## Medidas contra la alta siniestralidad en el sector de la construcción

Las instituciones se plantean políticas para universalizar protocolos de seguridad laboral.

**L**a alta siniestralidad en la construcción es un hecho no sólo en Euskadi o en el Estado, sino en el conjunto de la Unión Europea, donde anualmente mueren 1.300 trabajadores pertenecientes a este sector. En todo el mundo, los empleados adscritos a esta actividad tienen una probabilidad de morir tres veces mayor.

Por todo ello, no es casualidad que las políticas activas que se aplican en favor de la seguridad en el trabajo tengan entre sus prioridades erradicar las principales razones que explican la siniestralidad en el sector de la construcción, como son la falta de formación e información de los trabajadores o las escasas medidas preventivas que aún hoy se toman.

La Agencia Europea de Seguridad en el Trabajo considera que la reducción de los altos índices de mortalidad exige de una implicación de todas las partes relacionadas con el sector, empezando por los empresarios, directores de obra o contratistas; y sin olvidar a los trabajadores autónomos.

Para hacer posible la consecución de ese objetivo, deben cumplirse algunos requisitos. Para empezar, resulta imprescindible tener en cuenta los factores de seguridad y salud laboral en el momento mismo en el que se planifica la obra en cuestión.

Asimismo, en los últimos tiempos se está recalando la importancia de contar con un equipo de trabajo seguro, adecuado a la actividad que vaya a desarrollarse. Ello debe complementarse con señalizaciones de peligro en la misma obra. Como regla general, las empresas deben ajustarse a un marco general de gestión de la salud y la seguridad.

**PEQUEÑA EMPRESA.** Una de las características de este sector que dificulta la puesta en marcha y control de planes de seguridad es la importante atomización del negocio, dentro del cual más del 90% de



La reducción de los altos índices de mortalidad exige la implicación de todas las partes relacionadas con el sector.



En los últimos tiempos se está recalando la importancia de contar con un equipo de trabajo adecuado a la actividad a desarrollar.

las empresas en activo son pequeñas o medianas. Ello ha empujado al Gobierno vasco a impulsar una política de fusión de empresas. En el País Vasco, en concreto, existen 21.000 empresas de construcción registradas, con 52.000 trabajado-

res, además de otros 21.000 en calidad de autónomos.

El Departamento de Empleo considera que esta situación repercute negativamente en la cantidad y calidad de los recursos destinados a seguridad, por lo que ha re-

suelto apoyar incluso económicamente la unión de compañías. La actual coyuntura del mercado laboral propicia, según Empleo, un uso excesivo de la subcontratación o del reclutamiento de trabajadores con escasa cualificación.

**Somos el N.º 1 en el mercado**

**EUREKA - POOL COVER**  
CUBIERTAS DE PISCINA

**1.º Fabricante europeo de cubiertas para piscinas y cubiertas telescópicas**

**¡Disfrute de la piscina todo el año!**

**Con la máxima tecnología, calidad y rigor.**

MANDE ESTE CUPON A EUREKA JATIBERICA NORTE MONTAÑA  
C/Alfonso XIII, 100 - 48903 BILBAO  
Teléfono: 94 410 64 96 - Fax: 94 410 46 01  
(St. Alvaro, 10110000)

## CONSTRUCCION

# El sector inmobiliario demanda profesionales cada vez más capacitados

La falta de empleados especializados también es generalizada en la gestión de obras públicas.

**E**l gran dinamismo que muestra el sector inmobiliario con respecto a otras actividades contrasta con la dificultad creciente para captar profesionales con la debida formación y experiencia para llevar a cabo la intermediación entre promotor o vendedor particular y compradores potenciales.

Un claro síntoma de ello es la gran movilidad laboral existente, que viene a dejar patente la escasez de expertos con un buen nivel de preparación. Esta coyuntura es extensible a otras profesiones relacionadas con el mundo inmobiliario, como las de arquitecto técnico o gestor de suelo.

Empresas especializadas en la gestión de recursos humanos constatan la dificultad de encontrar personal apto para el sector, donde el índice de desempleo es muy bajo y en el que, además, los trabajadores, aún sin encontrarse en una fase activa de búsqueda de empleo, reciben numerosas ofertas. Una de las consecuencias de todo ello es el creciente acceso a los citados puestos de trabajo de personas sin un perfil profesional adecuado. También se produce una cierta inflación de los sueldos en el caso de empleados con preparación contrastada, como única forma verdaderamente efectiva para retenerlos. En contraposición a este fenómeno, en los últimos años se está produciendo una proliferación excesiva de oficinas inmobiliarias, a la vista de las importantes posibilidades de negocio existentes.

**PLANES DE FORMACIÓN.** Esta misma problemática se repite en el caso de la gestión de infraestructuras y servicios públicos. La modernización de la red de carreteras, ae-



Empresas especializadas en la gestión de recursos humanos constatan la dificultad de encontrar personal apto para el sector.

ropuertos, puertos o ferrocarriles exige el reclutamiento de profesionales especializados.

Por ello, los principales grupos del sector, colegios profesionales e instituciones -con el Ministerio de Fomento a la cabeza- han creado el Curso Superior de Gestión de Infraestructuras y Servicios Públicos, dirigido a un alumnado de alto nivel, proveniente principalmente del ámbito de la ingeniería.

Entre las 36 personas admitidas para la primera promoción -que finalizará en julio con la entrega de títulos- se cuentan también abogados y economistas.

El curso se reparte en cinco módulos, en los cuales se abordan las siguientes materias: economía, derecho, gestión empresarial, provi-



La obra pública moviliza al mercado.

sión de infraestructuras y servicios públicos, y servicio concesional. Asimismo, se han programado otros tres módulos especializados en transportes, urbanismo y ordenación territorial. Se trata de un plan pionero por lo que sus promotores esperan que tenga proyección internacional, con la presencia en cursos futuros de alumnos provenientes del extranjero, especialmente de los países en los que empresas españolas están incrementando su expansión.

Esta iniciativa se considera casi como una necesidad si se quieren abordar los importantes desafíos de los próximos años. Asimismo, y visto el interés de la misma, sus promotores esperan que en el futuro vayan sumándose más entidades.

Variada oferta de suelo industrial para la implantación de nuevas empresas

**E**n las dos últimas décadas, tanto la iniciativa pública como la privada han puesto al servicio de los emprendedores una variada oferta de suelo industrial para la implantación de nuevas empresas. Las áreas estratégicas localizadas en las inmediaciones de los grandes núcleos de población y de los principales ejes de comunicaciones son las más solicitadas por los emprendedores.

El sector público, a través de las sociedades Spritur, Alava Agencia de Desarrollo, Bizkailur, Azpiegitura, Abra Industrial y los parques tecnológicos de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa, ha establecido una amplia red de polígonos y locales empresariales que ofrece al emprendedor diversas facilidades de asentamiento. Por su parte, la iniciativa privada, a través de las promotoras Neinor, Inbisa, Trinosa, Esser, Arco Atlántico o Pronaves, también está realizando una significativa labor de dotación de suelo industrial para la implantación de nuevas empresas en el País Vasco, en la que apuesta por situar los polígonos en localizaciones estratégicas.

Los planes de inversión pública Euskadi XXI, ya finalizado, y Euskadi 2000Tres, en desarrollo, han supuesto un considerable incremento de la oferta de suelo industrial en los tres territorios forales. Entre las obras acometidas en el periodo 1996-2000, con un desembolso superior a los 146 millones de euros, se encuentra el inicio del Parque Empresarial Zuatzu en San Sebastián y la puesta en marcha o ampliación de los industriales de Mutriku, Elgoibar, Eorrio, Oñati, Zarautz, Orduña, Ortuella, Amurrio, Eibar, Aretxabaleta e Irún.

También se ha acometido la ampliación de los parques tecnológicos de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa.

## Instituto de Construcción de Vitoria, formación especializada para el empleo

**E**l Instituto de Formación Profesional de Construcción de Vitoria-Gasteiz, fundado en 1991, es el único centro del Territorio Histórico de Álava en el que se imparten los ciclos formativos de grado medio y superior de la familia de Edificación y Obra Civil y de la familia de Mantenimiento y Servicios a la Producción.

Asimismo, la oferta educativa de este instituto comprende el desarrollo de un programa estable de formación ocupacional de enseñanzas relacionadas con la construcción, que complementa la oferta educativa reglada y atiende al alumnado que por sus características no pueda acceder a la reglada. También organiza e imparte de cursos de reciclaje profesional para trabajadores en activo que posibiliten la actualización de sus conocimientos y técnicas a las nuevas necesidades del mercado; así como cursos de iniciación para parados que permitan su inserción laboral.

El Instituto de Construcción de



Los alumnos adquieren unos conocimientos acordes con las exigencias del mercado.

Vitoria-Gasteiz nació con la intención de aglutinar todas las ramas de la formación relacionadas con el sector, que hasta su creación se encontraban dispersas en diversos centros y organismos. Asimismo, desde un comienzo ha perseguido emprender el mayor número posible de acciones formativas relacionadas con el mundo de la construcción, tanto desde el ámbito de la formación reglada como desde la ocupacional.

Con el desarrollo del su proyecto de formación, el Instituto de Construcción de Vitoria-Gasteiz pretende implantar una oferta educativa estable, tanto reglada como ocupacional, que cumpla los criterios para los que se creó y, a partir de ésta estructura de formación, impulsar la creación

en Álava de proyectos empresariales relacionados con la construcción y sus sectores afines.

Los frutos de este proyecto se concretan en la introducción en el mercado laboral de una nueva generación de profesionales debidamente cualificados, con unas elevadas expectativas de colocación y unos conocimientos y destrezas acordes con las actuales exigencias del mercado laboral.

**OBJETIVOS.** Además de los ya expresados, otros objetivos que en su día hicieron surgir esta idea, y que hoy se mantienen, fueron dar rango de formación reglada, con su correspondiente titulación, a las enseñanzas sobre el sector de la construcción; mejorar la cualificación de los profesionales; adecuar la formación a las necesidades productivas del sector; impulsar la colaboración entre las instituciones y los sectores empresariales del sector y servir de «catalizador» de cuantas iniciativas empresariales surjan del ámbito del instituto.

## CONSTRUCCION

# Los notarios proponen un estatuto fiscal

Para estos profesionales, el sistema impositivo resulta caótico, ya que en él entran en juego tres rangos institucionales: estatal, autonómico y municipal.

**S**i el precio del suelo es una de las variables que en mayor medida influye en la carestía de un piso, tampoco es desdeñable la repercusión de los impuestos que gravan la compra de un bien inmobiliario en su precio definitivo. Se trata de un coste adicional que, en algunos casos, alcanza un valor equivalente al 10% de la casa. Dentro de esta parcela impositiva, se concentran el Impuesto sobre el Valor Añadido, el Impuesto sobre Bienes Patrimoniales, sobre Actos Jurídicos o sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (Plusvalía).

No todos ellos se aplican en la totalidad de los casos, pero la diversidad de gravámenes y, en ocasiones, también su duplicidad, ha llevado a las corporaciones de notarios a proponer la creación del Estatuto Fiscal de la Vivienda que sea pactado por la Administración y los agentes del sector, de manera que ayude a unificar criterios. Esta iniciativa se justifica por lo que los notarios consideran una excesiva carga fiscal sobre la vivienda. Según el parecer general dentro de

este ámbito profesional -puesto en común a principios del mes de mayo en el curso del VII Congreso Notarial celebrado en Madrid-, el actual sistema impositivo resulta caótico ya que en él entran en juego tres rangos institucionales: estatal, autonómico y municipal, los cuales aplican sus criterios con independencia del resto.

**FRAUDE INMOBILIARIO.** Son otras las preocupaciones de la Administración dentro de este ámbito. El fuerte incremento de los precios de la vivienda ha despertado el temor en Hacienda ante el riesgo de fraude fiscal, ya que el sector resulta propicio para el blanqueo de dinero. Ante esa posibilidad, la Agencia Tributaria ha puesto en marcha nueve unidades regionales de trabajo cuya función primordial será la investigación de operaciones de compraventa que puedan resultar sospechosas.

Los citados equipos pondrán especial atención, así, en los pagos con dinero negro, así como en el posterior uso de esos capitales por parte de las empresas, principalmente las promotoras. Asimismo, se supervisarán las empresas que operan en los mercados de segunda vivienda. Uno de los principales baremos que seguirá la Agencia Tributaria para detectar movimientos irregulares será el control del envío de capitales con destino hacia intermediarios financieros que supongan una diferencia notable respecto a las transferencias que habitualmente realiza una determinada persona o empresa.



En algunos casos, los impuestos que gravan la compra de un inmueble pueden llegar a representar el 10% de su precio de venta.



## LOMSA

EDIFICACIÓN - OBRA CIVIL - HABILITACIÓN DE ESPACIOS  
REVESTIMIENTOS - ESTRUCTURAS METÁLICAS

Avda. Lehendakari Aguirre, 11 - 3º  
48014 - BILBAO

Tel: 944 483 720  
Fax: 944 483 721  
e-mail: oficina@lomsa.com  
<http://www.lomsa.com>



El incremento de los precios despierta temor en Hacienda al fraude fiscal.