

# El Tribunal de Cuentas reclama un pacto de suelo "urgente" para abaratar la vivienda

Una sentencia declara ilegal cobrar comisiones al comprador de pisos

El órgano de fiscalización reconoce las "competencias limitadas del Estado" y recomienda una mayor colaboración entre ayuntamientos y autonomías. El objetivo: poner más solares en el mercado y aumentar la oferta de VPO.

C. MORÁN / M. VALVERDE. Madrid

El Tribunal de Cuentas se ha sumado a las advertencias lanzadas por el Banco de España la semana pasada ante el espectacular crecimiento de los precios de la vivienda y su impacto sobre la economía. En su informe sobre el cumplimiento del Plan de Vivienda 1998-2001, el órgano presidido por Ubaldo Nieto se mete de lleno en el debate político al recomendar con carácter de "urgencia" un gran pacto de Estado sobre suelo con las comunidades autónomas y corporaciones locales para abaratar la vivienda.

El tribunal reconoce las limitaciones del Gobierno en esta materia, al perder las competencias legislativas en favor de las administraciones territoriales por la sentencia del Constitucional de 1997. Por esa razón traslada las "responsabilidades políticas" que asumió la semana pasada el titular de Economía, Rodrigo Rato, a los partidos políticos que gobiernan en el ámbito regional y local. El informe subraya que el pacto es vital, ya que por la evolución del mercado de vivienda libre "la vivienda protegida presenta

Los promotores aseguran que el encarecimiento del suelo ya está dañando sus márgenes

cada vez menor importancia absoluta y relativa". El objetivo es que "se haga efectivo sin exclusiones el derecho a una vivienda digna y adecuada establecido en el artículo 47 de la Constitución".

El enfoque del Tribunal de Cuentas resume la actual discusión entre el PP y el PSOE sobre la necesidad de aumentar el gasto público en materia de vivienda protegida. El Partido Socialista propone aumentar por ley las reservas de suelo destinadas a VPO, aspecto en el que los populares no quieren volver a incidir, ya que varias autonomías, entre ellas las gobernadas por el PP, ya lo están haciendo -Madrid ha impuesto una reserva del 50%- . Además, el PP todavía tiene pendiente el cumplimiento del contrato con la ciudadanía sobre vivienda presentado antes de las pasadas elecciones del 25 de mayo y en el que, entre otras cosas, se



Ubaldo Nieto, presidente del Tribunal de Cuentas.

## Las recomendaciones

- 1 Reducir la relación entre el precio de vivienda libre y protegida de tal manera que sin dañar a los beneficiarios de vivienda protegida no disuada a los promotores privados por el elevado diferencial de precios.
- 2 Armonización ante los precios máximos de las VPO y el importe de las ayudas para que los gastos inicialmente previstos en el Plan de Vivienda sean realistas.
- 3 Mejorar la información entre Fomento y los CCAA para intensificar el control sobre situaciones supuestamente fraudulentas.
- 4 Gran pacto de Estado sobre suelo con las CCAA y ayuntamientos para abaratar la vivienda y fomentar la construcción de VPO.
- 5 Promover la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

bre el total del parque inmobiliario se reduce al 2%. Además, subraya la importancia de reducir la relación entre el precio de la vivienda libre y el de la protegida "sin que se disuada a los promotores por el elevado diferencial de precios" entre ambas promociones. El Tribunal reconoce que

## El informe da la razón a los promotores al reconocer la necesidad de elevar el precio de las VPO

"la pérdida de rentabilidad para los promotores privados" ha sido una de las razones de la caída de las promociones protegidas respecto a las libres en el Plan de Vivienda 1998-2001.

El Ministerio de Fomento ha tratado de solventar esta situación en el Plan de Vivienda 2001-2005 al establecer un régimen de actualización del precio base de VPO vinculado a la evolución de la inflación y permitir a las autonomías ampliarlo hasta un 50% en función de parámetros como, por ejemplo, el tamaño de la población. Para los empresarios, se trata de una medida insuficiente, ya que puede remediar situaciones en las zonas con menores tensiones en el mercado inmobiliario pero tiene escasos efectos en plazas como Madrid o Barcelona, donde los precios de la vivienda crecen el doble que la media nacional.

Los promotores, que rechazan los mensajes alarmistas generados a raíz del último informe del Banco de España y la presunta entrada en una burbuja inmobiliaria, señalan que son los primeros interesados en que el crecimiento de los precios de la vivienda se modere. "A diferencia de lo que muchos creen, la mayoría de los empresarios de pequeño y mediano tamaño han visto mermados sus márgenes comerciales por la subida del precio del suelo, el principal coste de construcción", señala Guillermo Chichote, presidente de la patronal AICE, que exige a las administraciones "más interés y evitar las rivalidades políticas para alcanzar un verdadero pacto sobre suelo".

**Pago de señales**  
La sentencia sanciona otra práctica muy frecuente que es la de apropiarse de la señal entregada por el comprador, bajo diversos pretextos, cuando lo cierto es que la señal debe ir destinada al vendedor, con independencia de los honorarios que se devengarán cuando la venta se haya consumado. La abogada Rosario Camino, que defendió al comprador afectado, dijo que esta sentencia condena "la práctica que realizan la mayoría de las agencias inmobiliarias de cobrar a comprador y vendedor, cuando el único obligado a abonar los honorarios es aquél que haya contratado expresamente la intermediación". La Audiencia confirma en todos sus extremos la sentencia anterior del juzgado de primera instancia 1 de Sevilla y dice que el recurso presentado por la inmobiliaria está "cerca de la temeridad procesal" por lo que le condena a pagar las costas de juicio.

## Fuerte subida de los precios

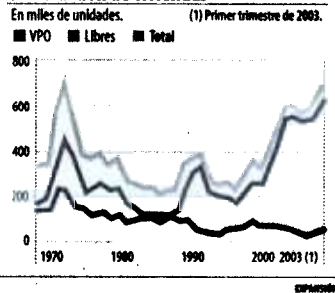
Suelo urbano		Variación anual, en porcentaje.	
En euros por m <sup>2</sup> .			
1999	65	120,2%	
2000	78	19,7%	
2001	112	42,8%	
2002	124	10,6%	

Viviendas		Variación anual, en porcentaje.	
En euros por m <sup>2</sup> .			
1999	770	10,0%	
2000	842	9,3%	
2001	954	13,3%	
2002	1.163	21,9%	

FUENTE: Banco de España

## Construcción de viviendas



FUENTE: INE

comprometía a aumentar la colaboración entre ayuntamientos y autonomías para poner en el mercado más suelo y vivienda pública. En concreto, el programa electoral prometía que las empresas urbanísticas de las auto-

mías se pondrían al servicio de las corporaciones locales a precio de coste para la promoción de viviendas más baratas y que las dos administraciones se comprometían a que al menos el 30% de las actuaciones sobre suelo se diri-

giesen a objetivos de vivienda protegida.

Para el Tribunal de Cuentas también es necesario abordar cuestiones pendientes como "la ampliación de la vivienda protegida en régimen de alquiler", ya que su peso so-

## Falta de patrimonio público para VPO

Las recomendaciones del Tribunal de Cuentas están incluidas en el informe de fiscalización sobre el cumplimiento de objetivos del Plan de Vivienda 1998-2001. El documento, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN, y que será presentado en breve por el presidente del Tribunal, Ubaldo Nieto, ante la Comisión Mixta Congreso-Senado, señala que los objetivos en vivienda protegida de nueva construcción "arrojan una cifra de 213.091 viviendas, lo que supone el 63,8% de los objetivos inicialmente previstos". El tribunal es especialmente severo con el escaso rendimiento del plan de vivienda en materia de suelo. "Las actuaciones realizadas sólo han sido de urbanización, sin que se hayan ejecutado las previstas para constituir patrimonios públicos mediante adquisición

de suelo". En conjunto, los objetivos sobre suelo realizados suponen el 64,3% de las previsiones iniciales. El tribunal también analiza un aspecto que tradicionalmente se ha repetido en la ejecución de los planes de vivienda: la escasa relación entre los objetivos realmente financiados y los previstos inicialmente. Esto ha provocado que "hasta octubre de 2002, el gasto total autorizado para ayudas públicas ha sido objeto de reducción en varios acuerdos del Consejo de Ministros. En total, 1.154 millones de euros en subsidios y 114,77 millones en ayudas al pago de la entrada. Por esta razón, el tribunal recomienda hacer más verosímil los objetivos de los planes de vivienda y ajustar las previsiones al esfuerzo financiero necesario.

Fig. 2. LA LLAVE

Texto completo del informe en: [www.expansion.com/Descargas](http://www.expansion.com/Descargas)