

Los constructores advierten de que la Ley de Suelo agudizará la carestía de los pisos libres

Piden más reservas para las viviendas de precio tasado y menos para la VPO

EDUARDO AZUMENDEL, Vizcaya
Los constructores y promotores de pisos aseguran que las medidas recogidas en el anteproyecto de ley de Suelo aprobado por el Gobierno agravarán el problema

El Consejo de Gobierno dio luz verde en su reunión del pasado martes al anteproyecto elaborado por el Departamento de Vivienda, dirigido por Javier Madrazo. Después de tres años de duras negociaciones y varios meses varados en la comisión jurídica asesora del Ejecutivo, Madrazo consiguió sacar adelante el texto con el apoyo de sus dos socios nacionalistas, PNV y EA. A lo largo de estos tres años, los constructores ya habían mostrado su desacuerdo con varios aspectos de anteriores borradores. Ahora, una vez que el anteproyecto ha sido aprobado y que va a comenzar su andadura parlamentaria para convertirse en ley, presumiblemente antes de que finalice la actual legislatura, los constructores vascos han vuelto a cargar contra la iniciativa.

La Asociación de Constructores de Vizcaya (ASCOVI) considera que el anteproyecto no ha recogido las sugerencias aportadas por los promotores, por lo que "no podemos mostrarnos de acuerdo con las medidas legales que propone". Según ASCOVI, si al final se convierte en ley "el problema de la carestía de la vivienda va a verse agudizado". Así, los constructores vizcaínos confían en que el anteproyecto "se corrija" en su tramitación en el Parlamento de Vizcaya.

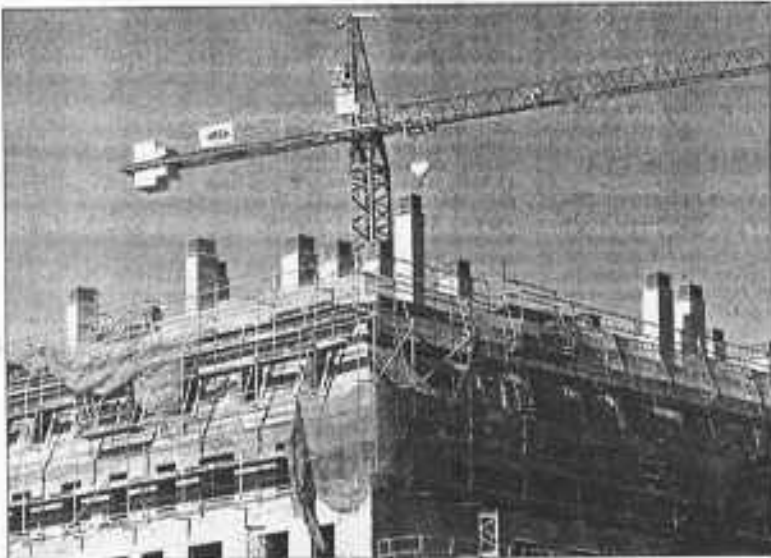
La Unión de Empresarios de la Construcción de Álava (UNECA) critica, de manera especial, la regulación de los porcentajes de vivienda de protección oficial y la manera de aplicarlos a los diferentes suelos urbanizables o urbanos. "Es un ejemplo", señala UNECA, "de intervención pública en la acción urbanizadora poco eficiente, que no contribuirá a abaratar el coste del suelo de la vivienda libre".

Ralentizar la edificación

El anteproyecto marca una reserva del 60% de VPO y del 10% de vivienda de precio tasado (que no puede costar más del 30% que una protegida) en los suelos urbanizables. Para los suelos urbanos, la reserva es del 10% para VPO y 10% para pisos de precio tasado. Una VPO de alrededor de 70 metros cuadrados de superficie cuesta en torno a los 153.000 euros en una de las capitales vascas.

Los constructores alaveses resaltan que las medidas dirigidas a controlar el precio del suelo mediante reservas de suelo para VPO han producido "un sobrecoste" en el suelo de la vivienda libre, que se ha trasladado a sus precios y ha contribuido a "ralentizar" la edificación. Aseguran que la comunidad autónoma es la menos dinámica en la construcción de vi-

viendas y ofrecen como dato que desde el establecimiento de las reservas de suelo (en 1994 a través de la famosa ley Maravall) se construyen anualmente en el País Vasco 3,6 viviendas por cada mil habitantes, mientras que en el conjunto del Estado este índice es de 13 casas.



Edificio de viviendas en construcción en el barrio Ibañeta de Miraflores. (SERVICIO COMÚN)

viendas y ofrecen como dato que desde el establecimiento de las reservas de suelo (en 1994 a través de la famosa ley Maravall) se construyen anualmente en el País Vasco 3,6 viviendas por cada mil habitantes, mientras que en el conjunto del Estado este índice es de 13 casas.

UNECA analiza la incidencia de la Ley Maravall (que fija una reserva del 65% para VPO en los suelos urbaniz-

bles) en los últimos años y concluye que el precio de los pisos no ha dejado de subir. Antes de la promulgación de la ley, en 1994, los precios de las viviendas libres se incrementaban anualmente una media del 7%. En cambio, "hoy los pisos libres en Euzkadi son un 50% más caros que la media del Estado". Y descontando el efecto inflacionista de los precios, el metro cuadrado de vivienda libre cos-

taba en 2003 un 90% más que en 1994. UNECA advierte al Gobierno de que la reserva de suelo para usos protegidos en los términos planteados en el anteproyecto seguirá produciendo una "transferencia" de costes que tendrá que soportar la vivienda libre. Por ello, propone revisar los porcentajes y destinar el 30% de suelo urbanizable a vivienda de precio tasado y el 35% a VPO.

Los promotores piden preferencia para los dueños del terreno a la hora de urbanizar

E. A., Vizcaya
Los constructores y promotores consideran que el anteproyecto de ley de Suelo y Urbanismo "despeca" instrumentos de gestión ya consolidados y "anula" la iniciativa privada para encomendar la gestión urbanística al agente urbanizador, como solución al problema de la escasez y carestía de la vivienda. UNECA recuerda que la experiencia de otras comunidades autónomas "cuestiona" seriamente la eficacia del agente urbanizador en la contención de precios. Y pone el ejemplo de la comunidad de Valencia, que fue la primera de España en poner en marcha esta figura. "Desde la implantación del sistema el incremento de precios es superior a la media del Estado y, además, con un incremento en 2003 por encima incluso del experimentado en el País Vasco".

UNECA cree que la figura del agente urbanizador, tal y como la ha concebido el De-

partamento de Vivienda, puede tener efectos "restrictivos" en la competencia si no se permite el acceso a los propietarios al proceso de transformación de suelo, es decir, a urbanizar el solar y dejarlo listo para la edificación. Una de las claves del anteproyecto reside precisamente en la instauración del agente urbanizador, que elimina la actual junta de compensación formada entre los propietarios de un solar y que se encargaba de velar por sus intereses, lo que frecuentemente ralentizaba la salida del suelo al mercado. El agente será designado por el ayuntamiento, a través de un concurso público, para urbanizar un determinado terreno en el que quiera levantar viviendas. El agente podrá entenderse o no con los dueños del solar a la hora de acometer la urbanización.

El anteproyecto, según UNECA, "priva" a los propietarios de la posibilidad de in-

corporearse al proceso urbanizador, adoptando un modelo que desdeña la posición jurídica de los dueños. "Y todo ello", añade UNECA, "sobre la base de un presunto incumplimiento de los propietarios de sus obligaciones. El agente urbanizador estaría justificado para el retraso en el cumplimiento de los deberes que marca la legislación urbanística".

A juicio de los constructores alaveses, si se desea mejorar la gestión del suelo es preciso "mantener y potenciar" los sistemas tradicionales, completándolos con los nuevos sistemas basados en la experiencia de las demás comunidades. "Es imprescindible", recalcan, "mantener un sistema que garantice el derecho, siquiera temporal, de la iniciativa privada a urbanizar" así como dar preferencia a la hora de elegir el agente urbanizador a la oferta que de más garantías de colaboración de los propietarios del suelo.

Jáuregui llama a la izquierda vasca a conquistar el centro de la política

VIENE DE LA PÁGINA 1

La última jornada del homenaje a Onaitia reunió en la misma mesa a tres veteranos políticos como Roberto Lertundi, máximo responsable del Partido Comunista de Euzkadi cuando esta organización se fundió con la Euzkadi Ekerria (EE) de principios de los 80 que lideraba Onaitia, Jon Larrinaga, secretario general de EE durante la fusión con el Partido Socialista vasco, y Ramón Jáuregui, ex secretario general del PSE y actualmente diputado en Madrid. El proyecto de la izquierda vasca fue el tema sobre el que disertaron ayer en el Zazpi de Zarautz.

Jáuregui se remontó a la época en que encabezó el cartel de su partido a la *Lehenaldakortza* a comienzos de los 90 para recordar que el desafío de la izquierda, entonces y ahora, es "ganar" al nacionalismo, aunque lamentó que "en la izquierda nunca nos ponemos de acuerdo en lo que tenemos que hacer para ganar". Propuso "aprovechar el enorme espacio que ha dejado en el centro de la política vasca el PNV con su radicalización". Para reforzar su argumentación, recordó ante los periodistas la intervención del lehendakari, Juan José Ibarretxe, durante el debate de política general celebrado el viernes en el Parlamento. A su juicio, Ibarretxe representó "la mejor imagen del extremismo político y de lo que es su trayectoria política de los últimos años".

"Un camino de locos"

El objetivo de los nacionalistas, apuntó Jáuregui durante la charla, es "lograr la mayoría absoluta" en las elecciones autonómicas previstas en mayo del próximo año, lo que tiene que ser contrarrestado por la izquierda vasca "haciendo saber a la sociedad vasca que el plan Ibarretxe nos lleva a un camino de locos". El socialismo tiene que "conseguir que el plan escalle contra la legalidad y la sociedad vasca".

Larrinaga también incidió en la "falta de legalidad y de legitimidad" del proyecto soberanista del PNV gobernante, y planteó la oportunidad de combatir la "estrategia autodeterminista" de Ibarretxe "haciendo una lectura cansinosa de la democracia", consistente en "aglutinar en torno al Partido Socialista a todos los autonomistas de este país".

Lertundi, quien destacó la "personalidad polidélica" de Onaitia, abogó por "seguir el estilo de Mario y no tener miedo a abordar los cambios" en el seno de la izquierda vasca. El antiguo dirigente político manifestó "El PSE tiene que vasquizar su política; tiene que marginalizarse". Tras sostener que "ETA es el último residuo del franquismo", censuró la apuesta del PNV por el pacto de Lizarraga, porque significó "el comienzo de la pervivencia del terrorismo", porque "la violencia deja de ser una amenaza para todos los democratas para convertirse en una amenaza sólo para los no nacionalistas". Lertundi afirmó que el socialismo vasco le corresponde "recuperar el sitio central" de la política tras abandonar el segundo a las políticas del PP.