

# VIVIENDA

José Enrique Canabal Barreiro

Prof. de Marketing Inmobiliario en el C.S.A.

La caza y captura del suelo en las grandes ciudades ha convertido a este subsector en el más codiciado por los diversos grupos económicos y refugio de ingentes cantidades de dinero negro. Se calcula que durante el período del «boom inmobiliario» y el fin de los pagarés del tesoro, se «enterraron» más de tres billones de dinero opaco en terrenos aptos para urbanizar o solares edificables. Teniendo en cuenta que el suelo no reclama ni conservación ni vigilancia, con lo cual se convierte en el activo por excelencia de generador de grandes plusvalías, todo ello conlleva a la entrada de agentes atípicos al sector que solamente lo abandonan cuando cosechan grandes beneficios sin haber generado ningún valor añadido. El mandato constitucional, en su artículo 47, dice textualmente: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

El estudio de este artículo de la Constitución obliga a las administraciones locales y autonómicas a implementar proactivamente aquellas normas que sean necesarias para que todos y cada uno de los españoles disfrutemos de una vivienda digna, regulando el uso y utilización del suelo con el interés general para impedir la especulación, de forma que la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística. No obstante, durante los últimos diez años se produjo un fuerte descontrol con consecuencias muy negativas para el sector y la ciudadanía.

En la actualidad el ochenta y ocho por ciento del territorio nacional es suelo no urbanizable, el suelo urbano representa el seis por ciento y el seis por ciento restante representa el suelo susceptible de urbanizar. Si lo comparamos con otros países observamos como en Inglaterra el once por ciento del suelo es urbano y en Holanda el catorce por ciento es también urbano.

**CAUSAS** El mercado del suelo está bastante segmentado, con algunos de sus segmentos muy estrechos lo que incide en desestabilizar constantemente el subsector inmobiliario. Ello contribuye a producir unas subidas especulativas en el mercado del suelo, veamos algunas de sus principales causas:

\* La demanda retenida en la larga etapa de recesión (1975-1984).

\* La ampliación del mercado hipotecario.

\* Las inversiones extranjeras.

## El suelo, su caza y captura

\* La tardía regulación de la LAU.  
\* La afluencia del dinero negro en la etapa del «boom» (1985-1991).

\* La posible «carencia» de suelo para el emplazamiento de nuevas edificaciones.

\* La incorporación desmedida de los propietarios del suelo al reparto del pastel inmobiliario.

\* La actitud negativa e interesada de algunos actores municipales.

\* Facilidad en las barreras de entrada y salida en el subsector del suelo, sin aportar apenas valor añadido.

El suelo es muy sensible a las variaciones del mercado, teniendo una fuerte incidencia en el precio final de las viviendas al ser el primer indicador que exterioriza las alzas de los precios, desestabilizando el binomio oferta-demanda. El valor añadido que crean los retenedores de suelo es nulo, puramente especulativo y generalmente en los suelos urbanos una mayor oferta de suelo no produce una reducción del precio del mismo. A lo más que puede llegar es a incidir en la estabilización del precio. Esto no quiere decir que una mayor oferta de suelo no tenga incidencia en la reducción del precio del mismo en las zonas periurbanas o de nueva urbanización, las cuales, con una adecuada política de regulación del suelo existente y una voluntad política, podrían repercutir favorablemente sobre el precio final de los solares.

Otro de los aspectos que inciden negativamente sobre el suelo son las trabas de tipo y procedimiento administrativos, la subjetividad jurídica y los alargamientos en los plazos previstos en los planes. Todo ello conlleva a incidir de forma clara y manifiesta en la elevación de los precios del suelo por lo cual es necesario la agilización de la gestión urbanística y racionalizar los procesos de intervención tanto municipal como autonómica.

**LOS PROBLEMAS** La actual política inadecuada de suelo y vivienda conlleva unas consecuencias económicas negativas entre las que destacamos:

\* Plazos de planeamiento muy largos lo cual incide negativamente en la financiación de las empresas.

\* Influye negativamente en la economía del país, puesto que en las etapas de recesión la actividad constructora y el empleo descienden. Como ejemplo destacaremos que en el año 1993 el subsector inmobiliario supuso el 8,2% del PIB y el 9,2% de la población activa, lo cual muestra la importancia de mantener una actividad continuada sin grandes altibajos.

\* El elevado precio del suelo incide negativamente en la adquisición de vivienda y al encarecería eleva el índice general de precios.

\* Impide la movilidad funcional de los trabajadores.

\* Las prácticas especulativas afectan

a los compradores extranjeros, al no comprender las grandes oscilaciones del sector y desconfiar del mismo.

\* Dificulta la actividad sostenida constructora y su efecto «locomotora».

**BUSCANDO SOLUCIONES** Sin ánimo de agotar el tema, vamos a enumerar una serie de medidas encaminadas a mejorar ostensiblemente la gestión económica y física del suelo:

\* Requerir a los propietarios del suelo a que emprendan la acción urbanizadora y, en caso de que esta gestión fuese negativa, seleccionar a empresas urbanizadoras mediante concurso público. El propietario tendría siempre derecho de tanteo preferente en la adjudicación del desarrollo urbanístico y posterior edificación.

\* Elaborar unas leyes de tipo anti-monopolio que impidan que un mismo promotor de suelo pueda controlar en un mismo ámbito un porcentaje de mercado que le de una posición dominante.

\* En caso de incumplimiento de los plazos o normativas urbanísticas, posibilidad de que otros urbanizadores puedan desarrollar una «OPA» hostil para la ordenación y urbanización de los terrenos.

\* Incremento de un punto anual acumulativo del 15% de cesión de suelo por los ayuntamientos, creando bolsas cautivas de suelo que, al introducirlos en el mercado mediante subasta pública en fechas determinadas previamente y anualmente, pudieran mejorar la oferta de suelo.

\* Reducir el tiempo de espera en la gestión urbanística, cargada de excesivos «trámites burocráticos» de dudosa gestión tanto de carácter ético como de carácter funcional por parte de los actores de la administración. Esto incide en el precio final al tener un carácter de riesgo que es transmitido económicamente al incrementar la prima de riesgo. Esta falta de transparencia la perciben como una barrera de entrada al sector otros actores solventes que activarán la competencia con la consiguiente reducción de márgenes y de altos beneficios.

\* Facilitar que los actores puedan iniciar la tramitación del suelo aún cuando solo posean el 25% del suelo afectado y sean tutelados técnicamente por la administración.

\* Involucrar a la administración a través de todos los agentes que intervienen en el proceso, tales como técnicos, letrados y políticos, de forma tal que, si en el plazo de cuatro meses no hubiese respuesta administrativa, se considerarán adquiridas las facultades urbanísticas, respondiendo aquellos de

las consecuencias de dicha aprobación.

\* Desarrollo en todas las autonomías de sus Leyes Particulares del Suelo.

\* La adquisición gradual de derechos y obligaciones ha resultado ineficiente por la falta de medios, voluntad política e intereses de diverso tipo. Hay que aprobar una medida fiscal que grave con una plusvalía que incida directamente sobre el impuesto de sociedades o el impuesto de rendimiento personal y que proteja al demandante de las viviendas de la posible repercusión en los precios al tratar de incorporar al precio del terreno el impuesto y como consecuencia de ello el promotor lo incorpore a sus costes.

\* Otra de las medidas, sería la de gravar los IBI de forma progresiva sobre los solares no construidos a partir del tercer año de que se lo permita el planeamiento.

\* Reforma de la Ley de expropiación forzosa, sobre todo incidiendo en los puntos de urgencia, apelaciones, etc. y actualizar los valores catastrales de los terrenos.

**CONCLUSIONES** Reforma inmediata de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre la reforma de Régimen Urbanístico y Valoración del suelo y del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Hay que urbanizar en los plazos previstos por ley o planeamiento y hacer cumplir los deberes de cesión de las zonas verdes, dotaciones, cesión gratuita del 15% de las parcelas edificables a los ayuntamientos. Transcurridos más de dos años, no se tienen noticias de que los ayuntamientos hayan aplicado el derecho a expropiación y venta forzosa, según indica la Ley del Suelo, valorando los terrenos al 50% del aprovechamiento urbanístico. En esta situación, se encuentran en España miles de terrenos, con lo cual se demuestra otra vez la inadecuación de las leyes en muchos de sus preceptos, lo que conduce a una falta de confianza en la Planificación. Existe una crisis en las políticas territoriales y en el desarrollo urbanístico, pues las políticas regionales no han sabido encauzar las actuaciones produciendo desequilibrios sectoriales al orientarse las políticas municipales y supramunicipales a dar respuestas coyunturales, en lugar de orientarse a fomentar políticas estratégicas a largo plazo. Y para terminar aunque muchos de los actores y expertos se manifiestan por una reforma inmediata de la reciente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el autor del presente artículo aboga por el mantenimiento de la actual Ley haciéndola cumplir, complementándola con medidas de tipo impositivo y desarrollando las leyes de regulación del suelo de las comunidades y sobre todo la firme voluntad política de los ayuntamientos.

REPERCUSION DEL SUELO EN 1994	
COMUNIDAD AUTONOMA	% DE REPERCUSION DEL SUELO
Andalucía	18,6
Asturias	21,3
Baleares	26,0
Canarias	31,9
Cantabria	9,8 (VPO)
Castilla-La Mancha	17,0
Castilla-León	23,7
Cataluña	21,2
Extremadura	26,5
Galicia	12,6
Madrid	29,7
Murcia	15,5 (VPO)
Valencia	28,4
MEDIA NACIONAL	25,9

Fuente: B.H.E.



## NUNCA LE DEJAREMOS COLGADO

### Servicio de mantenimiento 24 horas.

24 horas al día, 7 días a la semana,  
365 días al año de atención al cliente.

Así es nuestro servicio 24 horas... por  
si su ascensor le deja colgado.

ASCENSORES  
**OTIS**

Los primeros del mundo... y subiendo.