

administración pública al en función del número de an la obra en cuestión. Rescribe el responsable de la I, Luis Eduardo Cortés. Por

su parte, el analista inmobiliario José Enrique Canabal Barreiro lo hace sobre el futuro del mercado del suelo, sumido en un proceso de cambios que afectarán no sólo al sector inmobiliario sino al conjunto de la ciudadanía.

JOSE ENRIQUE CANABAL BARREIRO

Analista Inmobiliario

El inquietante futuro del suelo

Estamos caminando inexorablemente hacia el fin de siglo. Nos encontramos ante el umbral del tercer milenio, al cual llegamos tras una evolución constante, y psicológica de las organizaciones, con explosión de las nuevas ingenierías, las ideas recién creadas ya son obsoletas, cohabita la brillantez y lo efímero, su causa está en el proceso tecnológico, el cual da lugar a la convergencia de tres dominios, la tecnología que lo ha posibilitado, la gestión, y en tercer lugar la competencia con su efecto dinamizador. En este entorno, encontramos un estamento que observa una estructura de comunicación endógena y obscurantista: el suelo.

La regularización urbanística española transformó aquel grito literario de "El suelo para quien lo trabaja", en "El suelo para quien lo transforma". La caza y captura del suelo en las grandes ciudades ha convertido a este subsector en el más codiciado por los diversos grupos económicos, al generar altas plusvalías, ser refugio de ingentes cantidades de dinero negro, y facilitar la entrada de agentes atípicos. Se calcula que, durante el 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 conservación ni vigilancia, lo que le convierte en el activo por excelencia generador de grandes plusvalías, todo ello conlleva la entrada de agentes atípicos al sector, que sólo lo abandonan cuando cosechan grandes beneficios, sin haber generado ningún valor añadido.

Las claves, para la articulación de la estrategia de la composición del mercado inmobiliario de suelo, se centran en la rectificación del territorio como instrumento para

resolver los fuertes desajustes, producidos entre la demanda actual de vivienda social y la oferta de los mercados actuales, todo ello desarrollado dentro del volumen de los recursos a poner en funcionamiento, para la consecución de los fines previstos; la complejidad de los procesos implicados y de las sinergias que pueden producirse entre ellos, lo que conlleva a la innovación de los modelos actuales que se han desarrollado.

El mandato constitucional, en su artículo 47, dice textualmente: "Todos los españoles tienen el 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.

Este artículo de la Constitución obliga a las administraciones locales y autonómicas a implementar proactivamente aquellas normas que sean necesarias, para que los españoles disfrutemos de una vivienda digna, reglando 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 inmobiliario y la ciudadanía. En la actualidad, el 88% del territorio nacional es suelo no urbanizable, el suelo urbano representa el 6%, y el otro 6% restante es suelo susceptible de urbanizar.

Si lo comparamos con otros países, observamos cómo en Inglaterra el 11% del suelo es urbano, y en Holanda el 14% es también urbano.



Se calcula que durante el "boom" inmobiliario se enterraron más de tres billones de pesetas