

Competencia pide que todo el suelo sea urbanizable, salvo el protegido

INFORME/ Critica la clasificación actual, “muy rígida, detallada, intervencionista y discrecionalmente modificada”, que aumenta los costes de urbanización y fomenta decisiones de localización ineficientes.

Mercedes Serraller. Madrid

La Comisión Nacional de la Competencia (CNC) propone que todo el suelo sea urbanizable, salvo aquél que deba estar protegido por motivos de interés público convenientemente justificados, en lugar del sistema actual de clasificación del terreno, una “zonificación muy rígida, detallada, intervencionista y discrecionalmente modificada posteriormente a través de convenios” que incrementa los costes de la urbanización, fomenta decisiones de localización ineficientes y reduce la competencia en muchas actividades económicas.

En uno de los últimos informes que publica antes de subsumirse en la nueva Comisión de los Mercados y de la Competencia (CNMC), la CNC analiza el impacto de la intervención urbanística, sobre todo municipal, en el mercado del suelo, y concluye que “configura una oferta de suelo relativamente más rígida que en otros países, que puede haber contribuido a intensificar el mayor crecimiento de precios registrado en España en las últimas décadas”.

En el mercado del suelo, señala Competencia, los principales fallos tienen que ver con la existencia de externalidades por usos del suelo incompatibles entre sí, procesos de crecimiento desordenado de las ciudades, pérdida de espa-

Cree que el alza de precios se debe a que la oferta es más rígida que la de otros países

Los expertos apuntan que la CNC no tiene en cuenta factores como la financiación

cios abiertos y congestión, entre otros; infraprovisión de bienes públicos, como los parques y los jardines, el sistema de alcantarillado, o la red viaria; problemas de información asimétrica e incertidumbre, y situaciones de poder de mercado local.

A juicio de la CNC, existen elementos sobre los que habría que actuar de forma “inmediata” para favorecer la competencia en el mercado del suelo e impulsar el crecimiento económico y el empleo. Así, con el fin de minorar la intervención pública propone usar mecanismos “impositivos” (de precio) o de derechos de urbanización.

Para ello, el informe recomienda promover un planeamiento urbanístico en el que los usos delimitados por la calificación no sean innecesariamente detallados y pormenorizados, con la finalidad de aumentar la flexibilidad, re-



La ministra de Fomento, Ana Pastor.

ducir la segmentación y favorecer la competencia en la asignación del suelo.

También aboga por obligar a que los planes urbanísticos incorporen una Memoria de Competencia para que no se introduzcan restricciones injustificadas a la implantación de determinadas actividades económicas. Otras de las recomendaciones de la CNC son promover la eliminación de los derechos de tanteo y retracto de las Administraciones Públicas sobre los terrenos y asegurar que la elaboración y aprobación de los ins-

trumentos de planeamiento y convenios urbanísticos se realicen de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y no discriminación.

Sin embargo, la CNC niega que sea necesaria cierta intervención: “La existencia de fallos de mercado justifica que exista intervención pública sobre el sector del suelo. Pero la intervención también puede tener efectos negativos que es preciso tener en cuenta a la hora de diseñarla”, reconoce.

Julio Gil, socio director de

la consultora inmobiliaria Horizone, opina que el informe de Competencia supone “un ejercicio teórico correcto pero su puesta en práctica es mucho más compleja, ya que existen otros factores que influyen en la oferta de suelo urbano finalista que no se tienen en cuenta, como la financiación”. Gil pone de ejemplo los años del boom, cuando existía suelo urbanizable en exceso pero los precios seguían subiendo porque la demanda era fortísima y había gran liquidez en el mercado del suelo y en el de la vivienda.

Este experto apunta que “en el mercado español hay mucho desequilibrio entre suelo urbanizable y el suficiente para un desarrollo racional, al igual que en el boom. Sin embargo, ahora el suelo no vale nada a causa del cambio sustancial en la capacidad adquisitiva de la demanda y en la financiación del suelo”.

Gil sí cree necesario que se flexibilice el uso y densidad de determinadas viviendas y que se acorten los plazos de transformación del suelo.

Otra pega a la propuesta de la CNC, apuntan otros expertos, puede ser la intromisión en competencias locales, después de que el Gobierno tuviera que cambiar de arriba a abajo su reforma local ante el varapalo del Consejo de Estado por inmiscuirse en competencias de los ayuntamientos.

Un juez vuelve a paralizar la privatización sanitaria de Madrid

Expansión. Madrid

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Madrid ha suspendido de forma cautelar la adjudicación de la gestión de seis hospitales públicos de Madrid, una medida que la Comunidad de Madrid preveía ejecutar este mismo mes dentro de su plan de ahorro sanitario.

En un auto al que ha tenido acceso *Efe*, el juez estima la solicitud del sindicato de médicos Afem, que reclamó la paralización de la concesión de los hospitales a las empresas Sanitas, Ribera Salud y Hima San Pablo, una decisión que el juzgado toma para proteger “derechos fundamentales”.

El Gobierno de la Comunidad de Madrid recurrirá la decisión del juzgado, según indicaron fuentes de la Consejería de Sanidad, que precisaron que el Ejecutivo autonómico cuenta con un plazo de 15 días para formalizar su recurso.

El sindicato Afem interpuso el recurso en el que solicitaba la suspensión cautelar de los actos administrativos que dieron lugar a la adjudicación de los centros al considerar que estos podrían causar un perjuicio “irreparable” a pacientes y trabajadores, de acuerdo con el fallo.

El juez ha estimado esta petición del sindicato médico y ha acordado mantener esta medida hasta que se dicte “un sentencia firme que ponga fin al procedimiento”.

Septiembre: empieza el VI año d.L. (después de Lehman)



610,8 KM.

Martí Saballs Pons
@marti_saballs

Empezamos a enterarnos del peligro incipiente de las hipotecas *subprime* en verano de 2007; pero, no fue hasta el 15 de septiembre de 2008, cuando la quiebra del banco Lehman Brothers abrió la caja de todas las tormentas. Los países serios no dudaron en actuar rápidamente salvando, vía nacionalizaciones y rescates de diversa índole, las partes más débiles o más susceptibles de serlo de su sistema financiero. Estados Unidos, Alemania, Reino Unido, por mencionar a tres de ellos, hicieron los deberes bien y pronto. Aún quedan flecos, como la recomposición del Royal Bank of Scotland, o las dudas que siguen generando los balances de algunas cajas de ahorro semi-

públicas germanas; pero, hablar de Lehman empieza a sonar a pasado remoto. Las bolsas de esos países han recobrado los dígitos previos a la crisis financiera e incluso baten sus récords históricos.

España ha sido otra historia. Basta con recordar los errores de cálculo, el exceso de optimismo sobre el sistema financiero español y la incapacidad manifestada por el gobierno Zapatero tras estallar la crisis *subprime*. El resto, ya es conocido. El gobierno Rajoy se encontró un panorama que intentó solventar a base de tapar los cien mil boquetes que tenía la embarcación España. Parches por aquí y por allá, mucha improvisación, y siempre bajo la mirada sin escrúpulos de la Unión Europea. Hace doce meses iniciábamos septiembre con la impresión de que cualquier cosa podría ocurrir. España era el cascarón de nuez que ponía en aprietos la propia existencia del euro. A diferencia de Grecia, Portugal o Irlanda, la suspen-

sión de pagos de España, con una prima de riesgo que había rozado los 700 puntos, comprometía el futuro de la Unión.

Recuerdo de nuevo esta situación porque hoy estamos mejor que en septiembre de 2012, 2011, 2010 y 2009. Solo la crisis institucional producida por los efectos de los diversos casos de corrupción o presunta corrupción y las amenazas separatistas defendidas por quien gobierna en Cataluña, amenazan el inicio de la recuperación. La reforma financiera no se ha cerrado, pero ya está dirigida; el sector privado sigue amortizando sus deudas (absolutamente necesario para que vuelva a fluir el crédito) y las administraciones públicas reducen el déficit. Las exportaciones se han convertido en el motor de un país que sí, es más productivo y competitivo debido a la reducción de sus costes salariales. España puede convertirse en el primer experimento de cómo, sin posibilidad de devaluar la moneda, un plan de choque vía

costes, puede dar la vuelta a una situación que parecía insalvable.

No es suficiente. Desde esta columna siempre he defendido que todos los esfuerzos por reducir al máximo el gasto público y mejorar la gestión de las administraciones son pocos; pero, también la historia nos demuestra que las economías se revitalizan generando consumo e inversión. Y esto se hace con estímulos fiscales: léase bajadas de impuestos selectivos, deducciones muy precisas y controladas, e invirtiendo en aquellas infraestructuras absolutamente necesarias para el desarrollo. Sin estos estímulos y manteniendo la inercia actual, la economía española podrá empezar a crecer entre un 0 y un 1% o crear treinta empleos netos al mes; sin embargo, no basta para recuperar estos seis años perdidos. No pueden retrasarse más estas decisiones. Solo así Lehman será también un recuerdo del pasado remoto.

Subdirector de EXPANSIÓN