

Expansión INMOBILIARIO

SUMARIO: • El agente urbanizador cobra fuerza en la reforma del suelo • Inmoclíck: el B2B llega al sector • ...Y pagará la vivienda con el sudor de tu frente • Las grandes obras de las constructoras españolas en el exterior: Neso • Lo que se dice

El PP piensa retomar el antiguo anteproyecto del ex ministro Arias Salgado de 1997

El agente urbanizador cobra fuerza en la reforma del suelo

YOLANDA DURAN, Madrid
El sector espera con expectación la anunciada liberalización del suelo, una de las pro-

mesas electorales del Partido Popular. Mientras se fija la fecha para el comienzo de las conversaciones entre el Eje-

cutivo, comunidades autónomas y ayuntamientos, cobra fuerza la figura del agente urbanizador entre los profesio-

nales del sector, e incluso desde el PP se contempla su extensión a toda España como una posibilidad a la hora de

agilizar el mercado del suelo. Además, no se descarta retomar el viejo anteproyecto de 1997 del Gobierno.

Después de las promesas electorales, la liberalización del suelo es una de las cuestiones pendientes del nuevo Gobierno. La Comunidad de Madrid también espera una Ley del Suelo, que el presidente Alberto Ruiz Gallardón se comprometió a elaborar antes del próximo julio. Mientras todo el sector espera expectante la posible reforma, la figura del agente urbanizador, que se puso en marcha en Valencia y que ha agilizado su mercado, no se descarta a la hora de negociar esta reforma, según fuentes del Partido Popular.

La reforma de la Ley del Suelo que entró en vigor en 1998 se hace necesaria, a tenor de la escasa repercusión que se observa en la variación a la baja del porcenta-

La agilización de los trámites administrativos entra en las negociaciones

je del peso del suelo sobre el precio final de la vivienda desde 1998 a 1999 (ver gráfico de España). "En un sector en el que sólo un porcentaje del diez por ciento del precio final de un piso es construcción, la figura del urbanizador por lo menos agiliza la figura del suelo embolsado, aunque no determine la existencia de más terreno", explica Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora Rodríguez de Acuña y Asociados.

La Comunidad Valenciana ha sido pionera, con la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.RAU), informa Gemma Martínez.

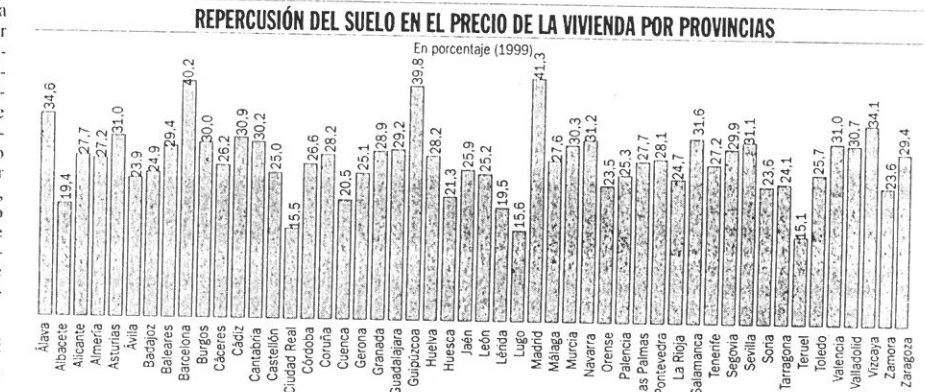
Esta ley permite que cualquier persona se constituya como agente urbanizador para promover obras en terrenos que pueden ser suyos o no, si la Administración considera que es de utilidad social. El propietario del suelo tiene derecho preferente para urbanizar su terreno, pero si se niega, puede perderlo. En el caso de que el interés del agente no coincida con el del propietario, éste debe sumarse al proyecto o ser indemnizado.

Partidos

Luis Ortiz, responsable del PP en materia de Vivienda y Urbanismo, señala que en las negociaciones

futuras para la reforma "el ámbito legal actual está abierto a la implantación del agente urbanizador, y no hay in-

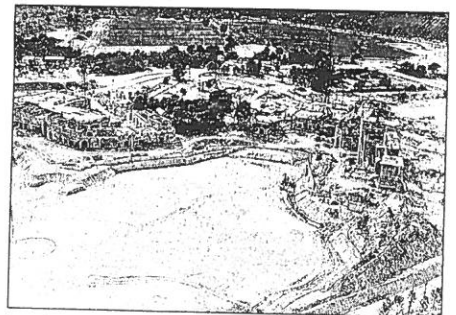
conveniente en que se pueda utilizar". El responsable del PP enumera la agilización de los trámites administrativos y la coordinación con los planes de infraestructuras, como dos de los puntos básicos para las negociaciones, que aún no tienen asignado portavoz oficial por parte del Ejecutivo ni fecha. Luis Ortiz afirma "que se recuperará seguramente el anteproyecto de 1997, presentado por el entonces ministro Rafael Arias Salgado". Este texto recogía, entre otras cuestiones, una definición menos restrictiva de suelo urbanizable y el derecho de consulta en beneficio de los promoto-



Fuente: RR de Acuña y Asociados



Fuente: RR de Acuña y Asociados



La urbanización del suelo se convierte en una tarea a largo plazo.

La figura del agente urbanizador no determina la existencia de más suelo, pero dinamiza el terreno embolsado

res, con posibilidad de acogerse al silencio administrativo. El PSOE, por su parte, está pendiente del recurso que en su día interpuso contra la Ley del Suelo de 1998; "no nos gusta que se considere urbanizable todo lo que no esté pro-

tegido", puntualiza Víctor Morlán, responsable del partido en materia de Vivienda y Suelo.

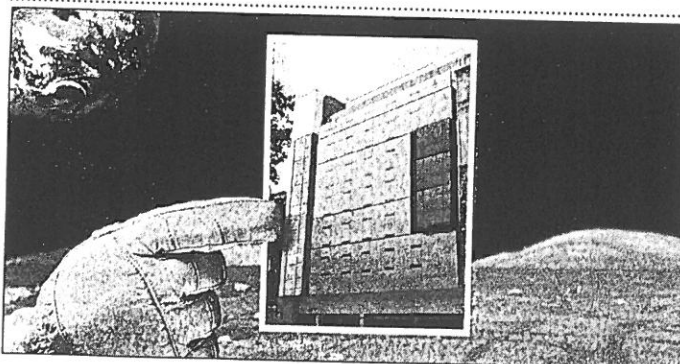
Benjamín Muñoz, secretario general de la Federación de Promotores Inmobiliarios de la Comunidad Valenciana, señala que la

normativa "ha permitido que salga al mercado suelo nuevo. Se está aumentando la competitividad porque se están presentado hasta tres y cuatro proyectos por programa". Sin embargo, la ley ha recibido críticas por la posible vul-

neración del derecho a la propiedad privada, al permitir que un tercero gestione un suelo que no le pertenece, ignorando la voluntad del propietario.

José Manuel Galindo,

(Segue en la pág. 17)



Aguirre Newman: Gestionamos realidades

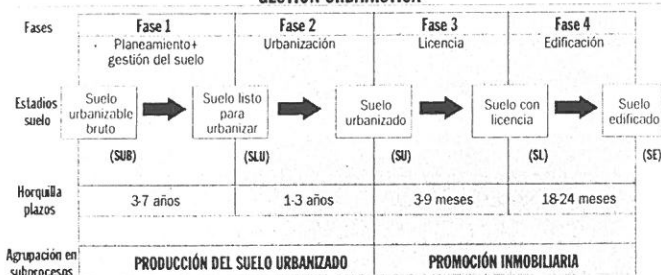
En Aguirre Newman establecemos el máximo compromiso con usted.

Mediante el servicio de **Project Management** asumimos el control de cada uno de los procesos que hacen que un gran proyecto se haga realidad.



The world of property
91 319 13 14
93 439 54 54
www.aguirrenewman.es

ESQUEMA SIMPLIFICADO DEL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL SUELO/
GESTIÓN URBANÍSTICA



Fuente: Asprima

(Viene de la pág. 16)

secretario de Asprima, asegura que "esta figura dinamiza las iniciativas de desarrollos de suelos", pero "incide" la condición previa a cualquier reforma es que los municipios deben financiarse a través de presupuesto ordinario". En su opinión, así disminuiría el recurso a la puesta en venta de suelo para aliviar cargas presupuestarias. La propuesta del secretario de la organización madrileña para abaratar el suelo es la de "pasar del valor especulativo de la situación actual, que se conforma como valor residual en función del valor del precio final, a un valor fundamental, obtenido como suma de los costes de transformación del suelo, que es posible si se consigue acortar y dotar de seguridad jurídica a su proceso de conversión de urbanizable en urbanizado".

Manuel Martí, secretario de la APCE, apuesta por liberalizar la clasificación de suelo, "para que un propietario sepa cuándo y qué es lo que puede hacer con su terreno, flexibilizar los usos en el periodo en el que se necesitan, y anular las cesiones de suelo, que

Desde la APCE se apuesta por la liberalización de la clasificación de suelo

afectan a la inflación de forma muy negativa".

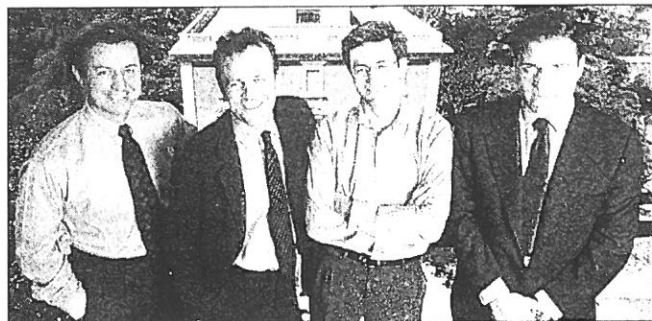
Esta idea de flexibilización es compartida por Luis Basagoiti, director general de Apex. "Tiene que haber ordenanzas flexibles, no en materia de urbanismo, sino en usos y tramitaciones". Javier García-Renedo, consejero delegado de Metrovacesa y vicepresidente de Asprima, puntualiza "que las comunidades autónomas no tienen capacidad para enfrentarse al problema y darle respuesta rápida" y se refiere a la planificación de infraestructuras como los determinantes de nuevos espacios y suelos de verdad útiles.

Autonomías

Juan Antonio López, presidente del Círculo de Empresas Andaluzas de Construcción (Ceacop), reconoce que "el suelo es el gran cáncer del sector; el poco terreno edificable que existe está en manos de

muy pocos, lo que lleva a la situación anormal de que el precio del suelo encarezca la vivienda casi un cincuenta por ciento". El presidente de Ceacop matiza que "la responsabilidad recae en los ayuntamientos y en la falta de respuesta administrativa a la aprobación de una Ley del Suelo que obligue a los propietarios de terrenos a urbanizar en un plazo concreto de tiempo", recoge Silvia Calado. El borrador de la futura Ley de Suelo recoge la figura del agente y medidas correctoras, como la creación de bolsas de suelo público que contrarresten momentos álgidos de especulación.

En Cataluña, la Generalitat tiene la intención de presentar una nueva ley del suelo, que se adapta a la norma estatal de 1998, antes del fin de este año, explica Benito Badrinas. Según Ramon Roger, secretario de Vivienda y Urbanismo de la administración autonómica catalana, su objetivo es lograr que aumente la oferta de suelo y agilizar los trámites administrativos que requiere la construcción de un inmueble para que bajen los precios.



De Izda a dcha, Elias Rodriguez-Viñas, Fernando García Erviti, Oleguer Pujol y Luis Iglesias.

El portal será plenamente operativo desde el 15 de junio

Inmoclick: el B2B llega a los profesionales del sector

YOLANDA DURÁN, Madrid

A partir del 15 de junio los profesionales del sector podrán hacer negocios, compartir información y disponer de un punto de encuentro en el

portal inmobiliario Inmoclick. En una segunda fase, el comercio electrónico entre empresas se extenderá también al particular, que verá los inmuebles por la red.

El dinamismo internauta alcanza también en estos últimos meses al sector inmobiliario, hasta ahora escasamente afianzado a la puesta en marcha de actividades en Internet. A la oferta existente hasta la fecha se suma la de Inmoclick OnLine, una compañía española que ha creado un nuevo portal B2B - Business to Business - para todos los profesionales del mercado.

La inversión estimada para la puesta en marcha de este portal durante los próximos doce meses es de ocho millones de euros, de los cuales ya se han aportado 4,5 millones de euros por parte de dos socios financieros, J.H. Witney, un importante fondo de capital riesgo de Estados Unidos y uno de los principales socios financieros también del portal Homestore e Immobilien Scout, el primer portal inmobiliario de Alemania.

La compañía cuenta también como socio con Ant Factory, la primera incubadora de empresas panaceuropea.

"Cualquier profesional va a poder ver sus inmuebles y los de los demás, gestionarlos, compartir operaciones y ofrecer otros servicios como tasaciones o seguros", explica Fernando García Erviti, director de Desarrollos de la compañía.

Toda España

Aunque el portal se destina a la consulta universal, se ha tratado sobre todo de facilitar la actividad de los agentes in-

mobiliarios de las ciudades más pequeñas. "En las poblaciones que no son capitales de provincia, los agentes inmobiliarios trabajan con todo tipo de propiedades; a estos profesionales les interesa especialmente disponer de una plataforma en la que puedan consultar desde la oferta de viviendas, locales, comercial, al suelo disponible o el mercado industrial", precisa Fernando García Erviti.

Los profesionales tendrán a su disposición una base de datos con más de 25.000 propiedades provenientes tanto de redes de comercialización inmobiliaria, como de promotoras y constructoras, con sus planos, imágenes en tres dimensiones y todas las herramientas necesarias para realizar un seguimiento de las acciones de comercialización.

Portal del hogar

La segunda etapa, destinada al comercio B2C -business to consumer- se pondrá en marcha a partir del mes de septiembre y se dirigirá al consumidor final. "La filosofía es la de un portal del hogar, en el que a modo de escaparate el usuario pueda ver un mínimo de 60.000 propiedades en toda España y orientarse acerca de los precios y oferta de todo tipo de servicios adicionales del hogar, como reformas, decoración, mudanzas o venta de electrodomésticos", comenta Oleguer Pujol, director de Operaciones de Inmoclick.

Las previsiones de la compañía son las de al-

Más información en:
www.inmoclick.com/
www.homestore.com/
www.ls24.de



Expansión patrocina BMP

Pedro Fernández Arroyo, director del Grupo Recoletos en Cataluña, y Enrique Lacalle, delegado del Gobierno para el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, han firmado un acuerdo por el que EXPANSIÓN patrocinará la próxima edición del Symposium del Barcelona Meeting Point (BMP). El BMP se celebrará entre los próximos 18 y 22 de octubre y ya ha cubierto prácticamente los treinta mil metros cuadrados de superficie destinada a exposición.

DTZ Ibérica

EDIFICIO "SWITCH CENTER" LLAVE EN MANO EN ALQUILER
Superficie entre 10.000 - 30.000 m²
Altura libre entre plantas 4,5 mts.
Sobrecargas superiores a 1.000 Kg/m²
Excelente ubicación frente al Aeropuerto de Madrid - Barajas
Área dotada de servicios de fibra óptica (Madridtel, Jazztel, COLT)
Salida directa a la Autovía de Barcelona y a la M-40
Para ampliar información contacte con D. Gustavo Rodríguez
91 556 02 11