

Resolviendo problemas

El sector sufre carencia de suelo, aumento de exigencias y quejas de consumidores

A.H. • MURCIA

La problemática actual en el subsector de la edificación cuenta con algunos pilares básicos que, en parte se han solucionado y otros parece ser peor el remedio que la enfermedad. Se trata de la falta de suelo, la Ley de Ordenación de la Edificación y los consumidores, puesto que entre denuncias, quejas y reclamaciones, junto a petición de información, el sector de construcción es el cabeza de lista en las oficinas de atención a los consumidores.

En cuanto al suelo, el pasado 17 de mayo, se publicó en el Boletín Oficial de la Región, la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, que entró en vigor el 17 de junio. Como principios básicos inspiradores de la normativa cabrían destacar el reconocimiento de la autonomía municipal, otorgándole a los ayuntamientos las competencias en materia de urbanismo, reservándose la Comunidad el control de legalidad, el establecimiento de instrumentos de ordenación y planificación —más ágiles y flexibles— y la protección medioambiental y del patrimonio regional.

Este hecho ha sido bien acogido por el empresariado del sector, del que se espera una importante liberalización del mercado de suelo, aludiendo a que se incentiva expresamente la participación de la iniciativa en los modos de gestión urbanística, impidiendo la posibilidad de monopolizar los suelos capaces de asumir el crecimiento urbano.

En este sentido se «felicitó, por fin, la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Murcia, también con un criterio liberalizador de suelo, lo que debe suponer en un futuro inmediato la posibilidad, hasta ahora retenida de expansión del municipio más importante de la Región», indica el informe presentado en asamblea de constructores por la federación.



Varios edificios en construcción en una zona costera.

J. M. RODRÍGUEZ

Corresponde ahora al resto de municipios que tienen pendiente de revisión su plan urbanístico agilizar su tramitación, adaptándolos a las directrices de la nueva ley.

El segundo punto de la problemática actual se le otorga a la Ley de Ordenación de la Edificación. La entrada en vigor de la Ley 38/99, el pasado 6 de mayo de 2000, ha supuesto un cambio importante en la programación y desarrollo de los proyectos de edificación.

En un año de vigencia, «la ley ha demostrado que se trataba de un texto precipitado que impone obligaciones al promotor en materia de aseguramiento cuando el mercado no está, aún hoy, preparado para asumir con eficacia ese compromiso».

Se refiere el análisis de la federación del sector al seguro de res-

ponsabilidad decenal, ya que las empresas aseguradoras están fijando primas «excesivas para el riesgo existente, obligando al promotor a contratar oficinas de control específicas con tarifas insostenibles para las pequeñas promociones y no existen en la actualidad todavía un número suficiente de laboratorios de estudios geotécnicos para absorber la demanda, produciéndose grandes retrasos en el inicio de las obras».

Homologación regional

Bajo ese prisma, los empresarios de la construcción considerarían una intervención del Gobierno que establezca los mecanismos necesarios para que exista una verdadera competencia entre las empresas de seguros, oficinas de control técnico y laboratorios que impida un

acuerdo de precios entre las existentes. En ese sentido, la administración autonómica está preparando una norma de homologación que permita la existencia de un mayor número de ellas y Frecom cuenta con una correduría de seguros para ayudar a gestionar esta materia.

El tercer pilar es el de consumo. Las amplias exigencias documentales, y la campaña desarrollada a lo largo de este año por la Dirección General de Consumo, ha puesto a los promotores en su punto de mira, «hasta decir que se engaña sistemáticamente». La Asociación de Promotores ha editado una carpeta de cumplimiento de obligaciones de consumo para cada promoción que permite al empresario comprobar que cumple con los requisitos y no va a ser sancionado.

Crece el visado de viviendas un 73% desde 1996 hasta el año 2000 en la Región de Murcia

A. H. • MURCIA

El ministro de Fomento, Álvarez Cascos, aludió durante la gala de premios de la construcción en Murcia, en vídeo grabado, a los proyectos de edificación de viviendas. Si a partir de 1997 se produjo en España un importante incremento de la oferta de viviendas libres, que han aumentado desde las 284.000 actuaciones del año 1996 hasta las 553.668 del año 2000, total de viviendas libres y de protección oficial, ese proceso ha tenido especial intensidad en la Región de Murcia, donde la cifra de visados de nuevas viviendas se ha incrementado un 73% en el 2000 con respecto a 1996.

Este fenómeno responde a un fuerte aumento de la demanda en consonancia con el aumento del poder adquisitivo de las familias, también a la favorable evolución de los tipos de interés del mercado hipotecario. Sin embargo, esta reacción en el proceso de compra de la vivienda ha ido acompañado de un aumento en el precio de las libres, que en Murcia se mantiene en precio un 71% por debajo de la media nacional.

Para compensarlo, dijo Cascos, el Gobierno ha adoptado una serie de acciones. Por la oferta, «hemos actuado sobre oferta de suelo edificable dentro de las limitadas competencias que se tienen en la materia para liberar el mercado del suelo. Por la demanda, el Real Decreto de 9 de febrero que creó la ayuda directa a la entrada como alternativa a los subsidios del préstamo cualificado, abrirá nuevos horizontes a las familias que no tienen ahorrado esta cantidad para sufragar la primera aportación».

CONJUNTO RESIDENCIAL

LA MOLINERA

Una financiación a medida para los jóvenes

CON LA GARANTÍA DE:

M DIEGO MENGUAL, S.A. PROMOCIONES

15 ANIVERSARIO

968 61 47 19

OFICINA: ESTACIÓN Nº 28 BAJO MOLINA

www.promocionesmengual.com

4ª FASE A LA VENTA

AENOR

ER

Empresa Registrada

CERTIFIED

Net

QUALITY SYSTEM

ISO 9002

1ª empresa promotora inmobiliaria certificada

TERRAZOS GONZALEZ NAVARRO, S.L.

Certificado de Registro de Empresa

marca AENOR código de Certificado

ER - 094/02/01 de fecha

2001/06/21, norma UNE 9002:1994

C/. Yecla. Ctra. de Madrid, km. 387

Apdo. 376 - Pol. Ind. La Polvorista

Tlf.: 968 61 34 19 - Fax: 968 64 34 36

30500 Molina del Segura (Murcia)

E-Mail: terrazos@terrazosgonzalez.com

Web: www.terrazosgonzalez.com