

## ¿Quién lleva la batuta en el concierto?

La Ley del III Plan de Desarrollo, en su artículo 21 c), introduce en nuestro país una figura hasta entonces desconocida en el campo del urbanismo, el concurso público para la preparación de suelo edificable, adelantándose así a instaurar una figura prevista en el Proyecto de reforma de la Ley del Suelo que ahora se discute en las Cortes. En principio, la idea no parece desdeñable. Si el Estado no tiene capacidad para preparar suelo llama en su ayuda a la empresa privada y le ofrece la posibilidad de actuar en determinadas zonas a cambio de determinados beneficios y con sujeción a ciertas limitaciones.

Hasta aquí, la idea no parece mala, aunque surge ya una primera pregunta sobre esa incapacidad del Estado para preparar suelo: ¿es que se consideran inviables actuaciones como la de Tres Cantos?, ¿para qué sirve el Instituto Nacional de Urbanización?

Pero esta duda es pequeña al lado de las que van apareciendo cuando nos adentramos en el Decreto 2432/1972 de 18 de agosto, que establece las bases para la convocatoria de concursos de Urbanismo Concertado en la región de Madrid.

La Ley del III Plan decía: «El Ministerio de la Vivienda, de conformidad con las corporaciones locales interesadas, podrá convocar los oportunos concursos públicos». ¿Cuándo se pidió la conformidad de los 60 municipios afectados?, ¿por qué la única representación local en la Comisión que habrá de proponer la adjudicación del concurso la integran dos representantes del municipio de Madrid, habiendo otros 59 municipios interesados? Y esto sin llegar a pedir que se produzca una información pública (¿dónde iríamos a parar?).

Dejando aparte los condicionantes que supone la magnitud de las actuaciones (40.000 viviendas implican una inversión en infraestructura no inferior a los 5.000 millones de pesetas) y la exigencia de ser propietario de un 80 por ciento como mínimo del suelo donde se proyecta la urbanización (¿de quién serán algunas grandes fincas en la región?), adentrándose en el Decreto nos encontramos con algún «pequeño» detalle. Por ejemplo, en el III Plan se hablaba de preparar suelo edificable; en el Decreto, también, pero de lo que ya no se habla tanto es de la edificación.

Las bases del concurso fijan, con muy buen criterio, unos plazos para que el suelo se convier-

ta en «edificable», pero se cuidan muy bien de no fijar un plazo para que se edifique.

Esta falta de determinación de plazo de edificación puede convertir el concurso en un medio para preparar suelo «especulable» en lugar del pretendido suelo «edificable», con el agravante de que en algunas zonas esta especulación puede adquirir un inquietante tinte monopolístico que, desde luego, no contribuirá nunca a resolver el problema de la vivienda. Pero eso no lo es todo en lo tocante a la edificación: si un día se deciden a edificar o a vender para su edificación los terrenos de la actuación, nos encontraremos con unos promotores vendiendo terreno o viviendas, con su correspondiente repercusión de terreno, a un precio totalmente libre, por lo menos en lo que respecta al 50 por 100 de las viviendas proyectadas. Eso sucede a pesar de que la citada Ley del III Plan decía que las Bases establecerán las condiciones de venta o utilización, pero en la Base Octava del Decreto, que se titula «Condiciones que regirán la venta o utilización», puede comprobarse que la Ley del Plan de Desarrollo no afecta, por lo visto, al 50 por ciento de las viviendas.

De esta forma, unos terrenos que tenían un valor mínimo por ser rústicos y que incluso en algunos casos pudieron ser expropiados a precios irrisorios, se benefician con una extraordinaria plusvalía que engrosará las arcas de los promotores y mermará los sufridos bolsillos de quien todos nos sabemos.

Si sumamos a todo lo anterior los beneficios derivados de las economías de escala resultantes de la magnitud de las actuaciones exigidas, podemos darnos cuenta de que el pastel ofrecido a los pocos promotores capaces de concurrir es francamente considerable. Sería, por tanto, lógico y justo que a cambio se exigieran, por lo menos, garantías de que los adjudicatarios cumplirán fielmente las obligaciones contraídas. Pues bien, la Base Decimocuarta fija para los adjudicatarios una fianza que no podrá superar los 64 millones de pesetas por actuación. Sesenta y cuatro millones parecen unos cuantos millones, pero, ¿cómo quedan cuando los comparamos a las inversiones que se van a necesitar? ¿Por qué no se aplica a estos contratos (pues contratos son en definitiva) la Ley de Contratos del Estado, que en su artículo 113 exige una fianza del 4 por 100 del

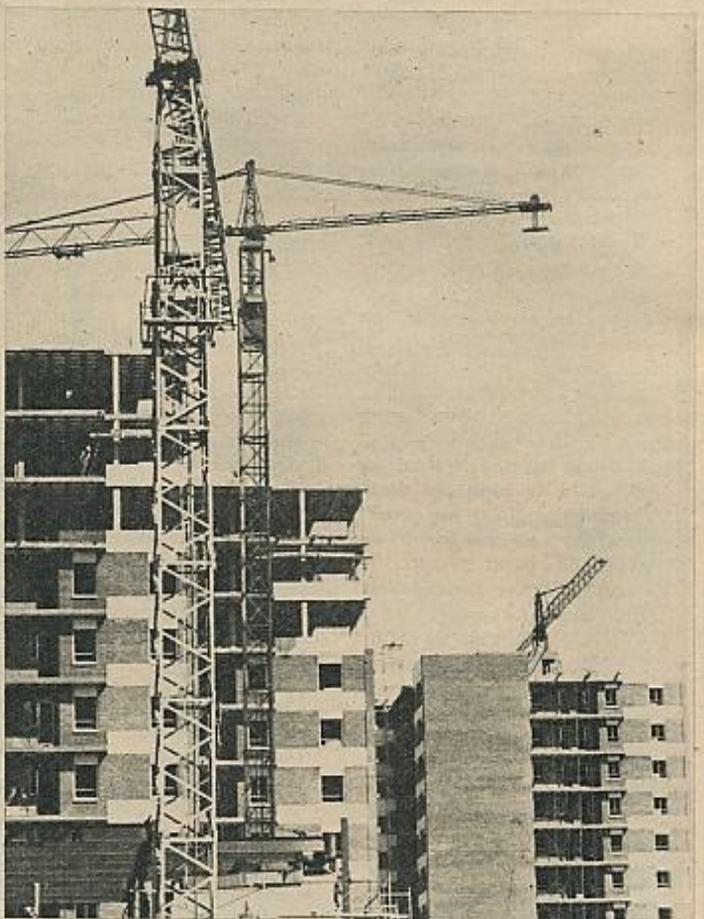
valor del presupuesto total? Si consideramos que, como hemos dicho antes, este presupuesto no será inferior, en una actuación de 40.000 viviendas, a los 5.000 millones de pesetas, advertimos que la aplicación de la Ley de Contratos del Estado supondría en este caso la exigencia de una fianza superior a los 200 millones de pesetas, cantidad que supera en más del triple a los 64 millones fijados por el Decreto como máximo. Resulta, alguien se olvida de la Ley de Contratos del Estado, y puestos a olvidar, se olvida también del artículo 185 del Código de Comercio, que exige para las compañías de obras públicas un capital mínimo del 50 por 100 del presupuesto de la obra, y no hace ninguna referencia al mismo cuando enumera las condiciones que deben reunir los concursantes.

Y llegamos así al final del Decreto de marras para encontrarnos con la Base Decimosesta, que al recoger las sanciones por incumplimiento de las bases, plazos y programas de ejecución, dice que en tal caso el adjudicatario perderá la fianza y podrá ser sancionado con una cantidad que podrá ser igual al importe de la fianza definitiva. Irreprochable, pero, al mismo tiempo, la Base declara de aplicación el artículo 141 de la Ley del Suelo, que dice: «... podrá decretarse la reso-

lución de la autorización... y expropiar los terrenos y las obras realizadas a precio de coste, con pérdida de la fianza definitiva».

Si analizamos con cuidado lo que implica la aplicación de esta disposición, advertimos que lo que parecía sumarse a las sanciones impuestas al promotor puede, en realidad, convertirse en una cláusula de recompra si las cosas van mal para el promotor. Es decir, cabe la posibilidad de que si los promotores se dan cuenta de que por alguna razón (cambio de condiciones de mercado, error de cálculo, etcétera) el negocio no es tal, sino que puede resultar todo lo contrario, tienen la posibilidad de recuperar toda su inversión sacrificando una cantidad no superior a los 128 millones de pesetas, cifra que cuando se barajan cantidades de la magnitud de las que aquí contemplamos puede, en algún caso, considerarse como un mal menor con tal de liberarse de semejante operación.

Con todo lo que hemos dicho queda bastante claro que la forma en que se ha orquestado esto del urbanismo concertado supone un indudable beneficio para algunos, y que nos lleva a preguntarnos de dónde ha salido esta orquestación. En definitiva, ¿quién lleva la batuta en el concierto del urbanismo? ■ ANTONIO CARRASCO.



La indeterminación de plazo de edificación puede convertir el concurso de Urbanismo Concertado en un medio para preparar suelo «especulable», en lugar del pretendido suelo «edificable», con el agravante de que esa especulación puede cobrar un pre-ocupante tinte monopolístico que agravará el problema.