



MARTÍN SEVILLA JIMÉNEZ

# Suelo y vivienda



Imagen de un edificio en construcción en la ciudad de Alicante

El anuncio por parte del Gobierno central de la tramitación de una nueva Ley del Suelo de carácter básico para todas las Comunidades Autónomas, ha venido a coincidir con la publicación del tan esperado (y ahora se ha visto porqué ha tardado tanto. ¡Nada menos que 587 artículos!) Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Ley Urbanística Valenciana que ha supuesto el canto del cisne del conseller Blasco al frente del Departamento de Territorio y Vivienda.

Si el combate a la especulación del suelo y al problema de la vivienda se midiera por el número de iniciativas legislativas o el número de artículos de las leyes, podríamos estar de enhorabuena. Sin embargo, y desgraciadamente esto no es así.

Durante los últimos años, no sólo en la Comunidad Valenciana, sino en toda España, hemos presenciado un alza continuada de los precios de las viviendas y el suelo que, se llame o no burbuja inmobiliaria, ha alterado las reglas de juego de la inversión real así como está suponiendo un grave problema asociado al endeudamiento de las familias.

Y esto se ha dado con un marco jurídico liberalizador que ha dejado la promoción del suelo en manos de los promotores (en el caso valenciano, de los urbanizadores) que, con pocas limitaciones y reacciones por parte de los ayuntamientos han visto como se ampliaba el suelo calificado y los PAI por todo el territorio.

Esto no ha sido únicamente un proceso histórico ya agotado. Con los planes en tramitación en estos momentos, tenemos suelo calificado también para los próximos años, aunque su distribución tenga que ver más con las facilidades dadas por los ayuntamientos que por las necesidades de la planificación urbanística del territorio.

Pero es que además, frente a la dispersión inicial de la propiedad del suelo, ahora nos encontramos con el mismo concentrado en pocas empresas que serán, en el futuro las que vayan marcando la transformación del mismo en nuevas promociones de viviendas.

Si en Madrid se ha llegado a calcular que la mitad del suelo para el crecimiento de la metrópoli está en manos de 6 empresas, el estudio de KPMG para la CAM con empresas de la Comunidad Valenciana concluía que «Las constructoras de la Comu-

nitat ralentizan el ritmo de crecimiento y reservan ya tanto suelo como viviendas en ejecución».

¿Será posible en estas condiciones disponer en el futuro de suelo a más bajos precios que los actuales con esa estructura de la propiedad?

Las piedras angulares de la reforma legal de la Ley del Suelo estatal son la valoración del suelo, las reservas del mismo para VPO y las cesiones a los ayuntamientos. Es posible que las mismas puedan tener incidencia en la generación de suelos urbanizables en el futuro (siempre que en este campo de actuación con competencias compartidas con las CC AA no se cometan los errores legales que hicieron anular anteriores leyes en los 90, con efectos si cabe, más negativos),

## Las piedras angulares de la nueva Ley de Suelo son la reserva del mismo para VPO y las cesiones a los ayuntamientos

pero esto sólo se podrá constatar a medio y largo plazo.

Las actuales promociones de VPO siguen siendo insuficientes para las necesidades reales de constitución de nuevos hogares y, salvo la lotería, que beneficia a los municipios con suelos procedentes del Ejército y a las familias con los sorteos de las pocas promociones públicas, pocas alternativas consistentes se ven.

Las contradicciones del actual modelo son evidentes. Difícilmente los promotores privados entran en la construcción de VPO al imposibilitar los precios actuales del suelo el tener una mínima rentabilidad para los denominados módulos que fijan

las administraciones en estas promociones para tener los beneficios fiscales y las ayudas públicas. Las recientes subidas de los módulos van por un buen camino ya que, a pesar de que las mismas suponen varios dígitos y pueden, en principio, escandalizar, mucho peor es la situación actual en la que, a la carencia de promociones de VPO, se le une en muchas ocasiones la exigencia de «compensaciones» fuera de contrato que acercan el precio de estas viviendas a las del mercado libre.

Posiblemente hagan falta nuevas leyes para incidir en este proceso. Pero posiblemente también hagan falta políticas menos pasivas ante el problema. No es impopular que se suban los módulos de las VPO cuando la realidad es que se paga como si se hubiesen subido. Lo que es impopular es que no hayan promociones suficientes para una demanda solvente y necesitada de alternativas: Son también muchos los ayuntamientos que, a pesar de las limitaciones de las normas, sacan suelo en venta para la financiación ordinaria de los servicios. Cierto que en algunos casos está justificado por el exceso de patrimonio que ha generado la expansión urbana, pero en muchos otros tiene un efecto contraproducente para una política de vivienda adecuada para los jóvenes.

A la espera de los nuevos cambios legales, no está de más recordar que, en menos de un año tenemos elecciones autonómicas y locales y en las mismas es donde preferentemente deberíamos de medir los compromisos para, al menos, intentar cambiar esta situación. □

Martín Sevilla Jiménez es profesor de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante



SANTIAGO ORTS PÉREZ

Director de la Cátedra de Economía de la Empresa Familiar de la UMH de Elche

# Universidad y Empresa Familiar

Una de las primeras enseñanzas que se imparten en las facultades y escuelas de negocios a los futuros empresarios es la importancia del entorno (económico, social, legal, político...) en la vida de cualquier empresa. Los continuos e inesperados cambios a los que nuestra sociedad (cada vez menos propia y a la vez más compartida) se ve sometida son los verdaderos responsables que fuerzan a las empresas a estar en permanente estado de alerta, a reaccionar con celeridad y a ponerse «al día» ante cualquier circunstancia que altere unas reglas del juego no escritas.

En los últimos 10 años se ha producido uno de los movimientos económico-empresariales más relevantes de nuestro entorno: la toma de conciencia de las empresas familiares de lo que son, de la importancia que tienen en el tejido económico y por lo tanto de su papel clave en el desarrollo de nuestro país. Esto ha traído como consecuencia no sólo el nacimiento de multitud de asociaciones territoriales y otros organismos de ámbito nacional que velan por estos intereses, como el Instituto de la Empresa Familiar (IEF), sino también la toma de conciencia inmediata de la importancia que el conocimiento acerca de esta disciplina tiene como pilar de desarrollo dentro de una sociedad moderna.

Las aproximaciones académicas pioneras a este mundo empresarial familiar comenzaron allá por los años 50 en las universidades de Harvard e Indiana (USA); desde entonces numerosos trabajos se han sucedido y en tan solo unas pocas décadas las universidades de los países más desarrollados no han tardado en reaccionar, creando cátedras de empresa familiar como bases institucionales del estudio, la formación e investigación, en las diferentes disciplinas de esta materia.

Nuestro país ha tomado en todo este movimiento una posición de liderazgo muy avanzado. Nacido e impulsado desde el IESE de Barcelona, el Instituto de la Empresa Familiar, formado por 100 de las mayores empresas familiares españolas, desarrolló hace unos años la creación de una red nacional de cátedras de empresa familiar. Actualmente son 26 las universidades españolas impartiendo la asignatura de Empresa Familiar, número que sigue creciendo año tras año, siendo Alicante un modelo ejemplar, pues es la única provincia que posee dos cátedras

de empresa familiar en marcha: una en la Universidad de Alicante y otra en la UMH de Elche, ambas nacidas de sendos convenios firmados por cada universidad con la Asociación de la Empresa Familiar de la Provincia de Alicante y el IEF.

El funcionamiento y desarrollo de estas cátedras, además, no sería posible sin la ayuda de otro puntal básico: el respaldo de entidades privadas que de manera altruista las patrocinan. En nuestra provincia, la Caja de Ahorros del Mediterráneo y Mercadona patrocinan la cátedra de la Universidad de Alicante, mientras que Pikolinos y Vissum Instituto Oftalmológico de Alicante patrocinan la cátedra de la UMH de Elche.

Una de las tareas más importantes de las cátedras es la incorporación de la temática de la empresa familiar en los planes de estudios universitarios, avanzando así en el proceso de aproximación de la universidad hacia la realidad del tejido empresarial de nuestra provincia, cuya supervivencia de-

## Resulta necesario que los universitarios estudien y conozcan los problemas propios de las empresas familiares

pende en gran parte de la formación de los empresarios, directivos y todo el conjunto de personas e instituciones involucradas en la empresa familiar. Es indudable que una buena parte de los estudiantes que cursan enseñanzas universitarias, cuando finalicen sus estudios van a trabajar en o para empresas familiares. Parece razonable entonces, incluso necesario, que estudien y conozcan los problemas propios de estas entidades, las soluciones teóricas disponibles para afrontarlas y su aplicación práctica.

Desde el seno de las cátedras, y al amparo general del IEF, se trabaja de manera coordinada (asignatura con un programa común, encuentros periódicos de los directores para debatir opiniones y unificar criterios, supervisión y control de su funcionamiento...) para, en definitiva, a través de la labor docente de la universidad trasladar a la sociedad no sólo el conocimiento sino también la investigación en esta materia tan desconocida como necesaria para garantizar una larga vida a nuestras empresas familiares. □