

principal del acceso a la vivienda en el País Vasco, Gipuzkoa y también España se sitúan a la cola de Europa en cuanto a visados de vivienda. Jaime Euba, responsable de Re-

«El proceso para desarrollar un suelo puede demorarse hasta 10 años»

Txema Muñoz Presidente de Ascongi

Desde la patronal de la construcción en Gipuzkoa apuestan por disponer de un organismo que agilice este tipo de trámites

I. LIZASOAIN

SAN SEBASTIÁN. Txema Muñoz, presidente de la patronal guipuzcoana de la construcción, Ascongi, analiza la situación del sector y pone de manifiesto la necesidad de agilizar las tramitaciones administrativas para responder a la escasez de oferta y a la alta demanda para el acceso a una vivienda.

— ¿Por qué es tan baja la cifra de visados para obra nueva en Gipuzkoa?

— El visado va asociado a un proyecto básico o de ejecución, con lo que el número de ellos se asocia al número de proyectos para desarrollar cualquier promoción, en este caso de viviendas. El pla-

neamiento urbanístico es muy lento y complejo. Es una normativa muy garantista pero muy poco ágil. Fruto de ello es que, para desarrollar un suelo, los plazos son tremendamente largos. Cada instrumento de planeamiento y de gestión debe cumplir una normativa exhaustiva, urbanística, ambiental, sectorial... que cuenta con informes que afectan a muchas y diferentes administraciones. Este proceso tan largo y farragoso, unido a que no hay muchos suelos para desarrollar, hacen que veamos cada vez menos proyectos y por consiguiente menos visados. Además, y en este contexto, iniciar el desarrollo de un suelo es una operación con mucho riesgo para un promotor, habida cuenta del largo proceso por el que hay que transitar y de lo que pueda pasar a lo largo de ese periodo.

— ¿Cuánto se tarda de media en emitir un visado para obra nueva?

— El visado en sí es un proceso



Txema Muñoz, presidente de la patronal de la Construcción. LOBO ALTUNA

rápido. No es el problema. Se puede obtener en un plazo de una semana o dos. El problema es el tiempo que se tarda en desarrollar un suelo, el tiempo de toda la gestión urbanística. El proceso es realmente farragoso y lento, y podemos estar hablando de periodos de más de 5 años y algunos casos más de 10, a los que habría que sumar el plazo de la construcción en sí.

— ¿Qué soluciones puede haber para incrementar el número de visados?

— Partiendo de la base, como ya he dicho, de que un visado va asociado a un proyecto y que los pla-

zos se dilatan en la fase de planeamiento, para que aumente la obra nueva, y por lo tanto los visados, debe existir una apuesta decidida desde todas las administraciones competentes por la agilización en la tramitación. Una apuesta real. Lo ideal podría pasar por disponer de un organismo con personal decidido a que los tiempos se reduzcan, donde se puedan centralizar el control de los trámites y de los plazos para emitir informes y realizar aprobaciones y que asesore sobre trámites con afán de resolverlos en el menor plazo posible, sirviendo de enlace, apoyo o in-

PROCESO

«Es tan largo y farragoso que se trata de una operación que conlleva mucho riesgo para un promotor»

termediario entre el promotor y las diferentes administraciones, por las que ha de pasar una promoción. En cualquier caso, y con la fórmula que sea, el objetivo es reducir los plazos de toda la tramitación urbanística. Ahí radica la cuestión. La reducción de

Similar evolución se produce en el stock de Euskadi (-0,04%) y en España (-1,8%), y en el parque total de viviendas que crece de for-

plazos es fundamental. Tenemos recientemente la experiencia de las diferentes crisis y cómo han afectado a los incrementos del precio de las cosas. En una promoción esto se ve acrecentado porque los números con los que se empieza a planificar un desarrollo pueden cambiar drásticamente en esos largos periodos de gestión y hacer las operaciones completamente inviables.

— ¿En qué situación se encuentra actualmente el sector de la construcción en Gipuzkoa?

— La situación del sector a día de hoy no ha cambiado sustancialmente respecto a unos meses atrás. Seguimos con los mismos problemas y los mismos retos. Bien es cierto que la incertidumbre general que planea sobre la economía puede hacer que nuestro sector se vea afectado. Si analizamos el pasado vemos que desde 2008 hemos sorteado una gran crisis financiera, una pandemia, un colapso en las líneas de distribución, una guerra y ahora otra, y todo ello en una situación económica muy sensible a cualquier distorsión. En esencia, vivimos en un entorno muy alterado y cambiante que en cualquier momento puede hacer que cualquier sector, y el nuestro no escapa a ello, se vea afectado. En nuestro caso concreto, y por citar cada uno de los sectores de una forma muy esquemática y resumida, una crisis económica afecta a los presupuestos de las

administraciones, que es uno de los principales clientes del sector. Los incrementos de tipos afectan muy directamente a la compraventa de vivienda y la finalización de los importantes incentivos a la rehabilitación merman la actividad en este subsector. No obstante, si hemos sobrevivido a todo lo citado, ¿qué más puede pasar? Tenemos muchos retos importantes que hacen que nuestro sector sea puntero y dinámico y fuente de oportunidades: La digitalización, la sostenibilidad, la gestión de personas, la igualdad, etc.

— ¿Cuáles son los principales retos a los que se enfrenta la construcción en Gipuzkoa en un corto plazo?

— Los citados anteriormente, que no dejan de ser los habitualmente citados por todo el mundo al que se le pregunta, unidos a la consecución, en nuestro caso concreto, de una interlocución directa y fluida y tendente a la colaboración activa con las diferentes administraciones para que desde una comprensión y entendimiento del sector y sus particularidades, podamos lograr un sector más potente, dinámico, atractivo, profesionalizado, etc... Aspectos de contratación pública, de gestión de licencias, permisos, tramitaciones urbanísticas, medioambientales... Iustran la competitividad y capacidad de hacer de nuestras empresas.