



Madrid, 10 de noviembre de 2005

*D^a M^a ANTONIA TRUJILLO RINCÓN
SRA. MINISTRA DE VIVIENDA
P^o DE LA CASTELLANA, 112
28071 MADRID*

Sra. Ministra de Vivienda:

Recientemente se ha hecho público la intención de su Ministerio de proponer la tramitación de una nueva Ley del Suelo que sustituya a la vigente Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de abril.

Lo carestía de precios y la consiguiente dificultad, imposibilidad en muchos casos, de acceder a una vivienda que padecemos los ciudadanos de todo el país, no es la consecuencia de una serie de circunstancias inevitables como se nos intenta hacer creer, tales como la escasez de suelo, la inversión extranjera en vivienda, la bajada de tipos de interés de los préstamos hipotecarios etc. La actual situación es la consecuencia de las nefastas políticas en materia de urbanismo y vivienda adoptadas en las últimas décadas por nuestras administraciones que, lejos de adoptar medidas tendentes a garantizar a los ciudadanos el acceso a la vivienda, están fomentando la especulación en el sector inmobiliario, así como la permisividad con la corrupción urbanística.

Prueba de lo anterior es que entre 1970 y 1990 se construyeran en España 3.026.500 viviendas protegidas, cifra que representaba el 50 por ciento del total de la vivienda edificada en el país. Sin embargo, a partir del año 1987, el porcentaje de vivienda protegida construida comienza a reducirse muy notablemente, hecho que coincide con un espectacular incremento de precios llegando a duplicarse el precio medio del metro cuadrado entre 1986 y 1990¹. En la actualidad el porcentaje de vivienda protegida construida en todo el territorio nacional no alcanza el 10 por ciento del total de la vivienda edificada².

¹ Datos del Ministerio de Obras Públicas (en la actualidad Ministerio de Fomento).

² Datos del Ministerio de la Vivienda.



A la luz de estos datos es incuestionable la relación existente entre disminución del porcentaje de vivienda protegida en las dos últimas décadas y el incremento del precio de la vivienda. La vivienda pública, tanto en propiedad como en alquiler, es pues la herramienta más eficaz para frenar la subida de precios y garantizar el acceso a la vivienda a los ciudadanos de este país y, sin embargo, las administraciones no destinan prácticamente recursos públicos para estas actuaciones, puesto que las escasas inversiones públicas en estas partidas son muy inferiores a los beneficios obtenidos en operaciones urbanísticas. Por poner un ejemplo, los municipios de la Comunidad de Madrid ingresaron 280 millones de euros por subastas de suelo en el año 2002, cuatro veces más de la cantidad destinada a vivienda³.

Por otro lado, la Ley 6/1998 del Régimen del Suelo y Valoraciones, inspirada en el falso postulado “a más vivienda, más barata”, introdujo medidas “liberalizadoras del suelo” consistentes fundamentalmente en la permisividad para modificar los usos con independencia de su clasificación. Estas medidas son, por contra, la causa de la multiplicación de los procesos especulativos del suelo, procesos controlados por grandes empresas del sector e incluso, y cada vez en mayor medida, organizaciones mafiosas o criminales, que buscan su propio beneficio, ajenos por tanto a las prácticas del libre mercado, escasamente transparentes y plagados de irregularidades y delitos urbanísticos, que provocan el incremento artificial del precio del suelo y, consecuentemente, del precio final de las viviendas. Precisamente la corrupción urbanística y ausencia de transparencia ha sido señalada como la principal causa del problema de la vivienda por el Observatorio de Vivienda⁴.

Prueba de ello es que, a pesar de que en la actualidad en España se construye vivienda a un ritmo muy superior que en las décadas de los setenta y ochenta, el precio de la vivienda se duplica cada pocos años, hecho que evidencia que las medidas liberalizadoras del suelo y el aumento del número de viviendas, no disminuyen su precio sino todo lo contrario. La razón es que los nuevos desarrollos urbanísticos siempre van asociados a prácticas especulativas del suelo alimentadas por la creación de expectativas en el sector inmobiliario que redundan en el precio final de las viviendas.

³ Diario “El Mundo”, 4 de abril de 2003.

⁴ Diario “El País”, 29 de septiembre de 2005.



Pero a su vez, la tendencia liberalizadora del suelo impulsada por la Ley 6/1998, además de provocar la subida del precio de las viviendas, es la causa del problema más grave al que se enfrenta en nuestros días el medio ambiente: el crecimiento urbanístico descontrolado y la depredación de suelo. Por poner un ejemplo, la superficie de suelo edificado en la Comunidad de Madrid aumentó en un 49,2 por ciento entre 1990 y 2000⁵, lo que significa que en tan sólo veinte años se habrá urbanizado la misma superficie de suelo ocupada por asentamientos humanos en la región a lo largo de toda la historia..

La recalificación de suelos para la construcción de viviendas sin ningún tipo de criterio ni planificación, además de invadir y degradar el entorno natural, está trayendo consigo la implantación de un modelo de movilidad altamente agresivo con el medio ambiente, ya que se construye lejos de los cascos urbanos ampliando la distancia de los desplazamientos a efectuar entre vivienda y centro de trabajo o equipamientos sociales. El modelo avoca a la utilización del vehículo privado como único medio de transporte, lo que a su vez lleva a multiplicar el número de infraestructuras, fundamentalmente carreteras, o ampliar las ya existentes. A la degradación que la propio carretera provoca en su entorno, se suma la contaminación de la atmósfera por emisión de gases contaminantes, lo que a su vez aleja a nuestro país del cumplimiento de los criterios impuestos por el protocolo de Kyoto, y que su Gobierno se ha comprometido a cumplir.

*Por lo expuesto, los colectivos sociales firmantes de esta carta, exigimos la introducción en la nueva ley de medidas que realmente supongan un giro radical en relación con la política en materia de urbanismo y vivienda mantenida en las últimas décadas, **medidas que deben ser de carácter marcadamente intervencionista en lo que respecta a vivienda**, a fin de garantizar su acceso a toda la población, derecho que otorga el art. 47 de la Constitución, **y fuertemente restrictiva con el desarrollo urbanístico innecesario** e incontrolado, única medida capaz de proteger nuestro medio ambiente contra el problema que más daños le está causando en los últimos tiempos, tal y como exige el art. 45 de nuestra Carta Magna.*

No obstante, la nueva ley será papel mojado si no va acompañada de medidas tendentes a acabar con la corrupción urbanística, tipificación penal de nuevas conductas delictivas

⁵ Proyecto “Corine Land Cover”, Comunidad Europea.



relacionadas con el urbanismo y la vivienda y endurecimiento de penas por este tipo de delitos, o persecución de los mismos dotando de recursos suficientes, tanto humanos como materiales, a las Fiscalías de Medio Ambiente.

No menos necesario es dar un giro a la política fiscal que elimine el actual carácter de la vivienda como bien de inversión, gravando la vivienda vacía e incentivando el alquiler, así como el establecimiento de un nuevo sistema de financiación de los municipios que garantice su independencia económica respecto del desarrollo urbanístico.

De no adoptarse estas medidas, consideraremos la nueva ley como un instrumento meramente publicitario de una falsa política social en materia de vivienda y urbanismo, previniéndole que, en ese caso, no dudaremos en dirigir contra su Gobierno todas las medidas de movilización social que se encuentren a nuestro alcance.

Aprovechamos para transmitirle nuestra preocupación por la maleabilidad mostrada por su Ministerio ante la presión ejercida desde el sector inmobiliario y el Partido Popular con motivo de su intención de introducir en la futura ley la posibilidad de que las administraciones públicas expropien viviendas vacías para darles un fin social. Llama la atención la contradicción que supone el estado de alarma generado por el Partido Popular ante la posibilidad de que una administración expropie vivienda para fines sociales, cuando en Comunidades Autónomas gobernadas por ese partido, como la Comunidad Autónoma de Madrid o la Comunidad Valenciana, se permite o se pretende permitir la ocupación de viviendas y terrenos por entidades privadas sin ningún tipo de garantías para los ciudadanos, con fines meramente especulativos y para beneficios privados, lo que ha generado numerosas denuncias que investiga en la actualidad el Parlamento Europeo.

Por último, le manifestamos nuestra disposición a colaborar con su Ministerio, tanto en el desarrollo de la nueva ley como de otras iniciativas, así como nuestro deseo de transmitirle personalmente nuestras preocupaciones y propuestas en una próxima reunión a la que la emplazamos.

Muy atte.



prensa@contraespeculacion.org // <http://www.contraespeculacion.org>

Colectivos Integrantes: Asociación Santera contra el PGOU (Santos de la Humosa); ALANA-Asociación de Vecinos de los Arroyos y Navalquejigo (El Escorial); ARBAAtmJ (Municipios del Tramo medio del Jarama); Ardea-Ecologistas en Acción de la Sierra de Ayllón (Sierra Norte de Madrid); Asociación "Gente de Moralarzal"; Asociación Amigos de Venturada KIM 50; Asociación Cívica por un Urbanismo Sostenible (Bustarviejo, Guadalix de la Sierra, Miraflores, Soto del Real); Asociación de Vecinos Carabanchel Alto-Plataforma PAU de Carabanchel; Asociación de Vecinos de Mejorada del Campo; Asociación de Vecinos de Serracines (Fresno de Torote); Asociación Ecologista del Jarama El Soto (Parque Regional del Sureste); Asociación para la Defensa del Valle de Lozoya y la Sierra de Madrid; Asociación Salvemos Mataelpino y su entorno (Mataelpino, El Boalo, Cerceda); Boadilla Ecológica (Boadilla del Monte); COVIJO-Cooperativa de Vivienda Joven (Barrio Adelfas de Vallecas en Madrid); Ecologistas en Acción de Alcalá de Henares; Ecologistas en Acción de Aranjuez; Ecologistas en Acción de Collado Mediano; Ecologistas en Acción de Collado Villalba; Ecologistas en Acción de Daganzo de Arriba; Ecologistas en Acción de Madrid; Ecologistas en Acción de Majadahonda; Ecologistas en Acción de Móstoles y Suroeste (Móstoles, Navalcarnero, Alcorcón, Arroyomolinos); Ecologistas en Acción de Pinto; Ecologistas en Acción del Valle del Tajuña (municipios de la ribera del río Tajuña); Escorial y San Lorenzo de El Escorial; Federación Comarcal de asociaciones de vecinos de Alcalá de Henares; GRAMA (Parque Regional del Sureste y Parque Regional del curso medio del río Guadarrama); Grupo Ecologista El Alcornoque (Hoyo de Manzanares); Iniciativa Ciudadana Villanueva de la Cañada Sostenible (Villanueva de la Cañada); Jarama Vivo (municipios colindantes al río Jarama); Plataforma Ciudadana de Guadarrama; Plataforma contra la especulación de San Sebastián de los Reyes (S. Sebastián de los Reyes); Plataforma de Pinto contra la construcción de un circuito de velocidad; Plataforma de vecinos contra el Plan General de Ordenación urbana de Galapagar; Plataforma por una Vivienda Digna; Proyecto Verde-Ecologistas en Acción de Colmenarejo; Sierra Oeste Desarrollo Sostenible (municipios de la ZEPA de los Encinares de los ríos Alberche y Cofio);