

Los retos del sector inmobiliario en 2018

Marcos Sánchez Foncueva

Director gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas



Cualquier análisis que hagamos de las tendencias y retos del sector inmobiliario, debe contar con la perspectiva de quienes se ocupan del proceso inmobiliario en su primera y esencial fase, la de la generación y puesta en el mercado de suelo apto para urbanizar, la de los propietarios que se agrupan y comienzan una aventura de incierto desenlace, que es lo que supone el proceso urbanístico.

Desde el inicio de mi carrera he participado en la gestión de ámbitos urbanísticos en toda España. En este desempeño he identificado tres retos fundamentales que deben afrontarse desde el punto de vista urbanístico en los años venideros, relativos a las Juntas de Compensación, a la seguridad jurídica y a las nuevas tecnologías.

Respecto a las **Juntas de Compensación** los próximos años han de ser de consolidación de la intervención de la iniciativa privada en el diseño y desarrollo del proceso urbanístico. Nadie discute en nuestro sistema la figura de las juntas de compensación. La práctica demuestra que son el mejor vehículo para conciliar la iniciativa pública y la privada.

A la administración pública le corresponde la promoción y defensa del interés general, el control de legalidad del proceso urbanístico, el desarrollo de iniciativas públicas de impulso de la ciudad, la utilización de los medios a su alcance para incentivar la promoción de vivienda pública, el acceso de los más desfavorecidos a aquella, la promoción de políticas que favorezcan el alquiler, etc.

Pero, dada la duración de los momentos políticos, hablamos de ciclos de 4 u 8 años como máximo, y comparándola con la duración de los procesos urbanísticos, es la iniciativa privada la que mejor responde a la necesidad de hacer ciudad, a la definición de ciudades desde un criterio de sostenibilidad. La administración no puede gobernar procesos urbanos cuyo desarrollo se extienda más allá de cortos espacios de tiempo y por eso debe fomentar la intervención privada.

En este sentido, me permito citar a Valdebebas, ámbito en el que después de 20 años de proceso, con la férrea voluntad de los propietarios por entregar un proyecto urbano de vanguardia a la ciudad de Madrid y a pesar de haber atravesado momentos políticos muy diversos y la crisis inmobiliaria más demoledora conocida, hemos sido capaces de anticiparnos a los tiempos y dibujando y ejecutando una urbanización que hoy está totalmente preparada para albergar la cuarta revolución industrial y en la que se han alcanzado las más altas cotas de sostenibilidad, entregando a la ciudad de Madrid el segundo parque forestal urbano más grande de la región. Ello constituye un claro ejemplo de cómo la iniciativa privada debe gobernar procesos urbanísticos con un desarrollo temporal como el de Valdebebas. Para ello existe la figura más estudiada e imitada internacionalmente del urbanismo español y de su sistema de compensación, la junta de compensación.

Debe fortalecerse el papel de estas entidades urbanísticas de colaboración y han de ser ellas las que constituyan el fiel de la balanza en el equilibrio entre lo público y lo privado.

El segundo de los retos lo refiero a la consecución de cotas mucho más elevadas de **seguridad jurídica** de la que hemos disfrutado hasta la fecha, para lo cual y en mi opinión, disponemos de dos instrumentos principales: El primero es la homogeneización de normativas urbanísticas y el segundo la apremiante necesidad del descenso de la judicialización de nuestro urbanismo.

Las competencias en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio son exclusivas de las comunidades autónomas. No obstante, tras muchos años de legislaciones urbanísticas autonómicas, las diferencias en el sistema de planeamiento entre ellas no son importantes; existe una tradición muy fuerte desde la Ley del Suelo de 1956 y una cultura del urbanismo y del planeamiento urbanístico incluso anterior (desde la Ley del Régimen Local de 1926) que imprimen al sistema un carácter homogéneo y con muchos elementos comunes, como un sistema de planeamiento jerárquico, la relación tradicional entre planeamiento y derecho de propiedad y el planeamiento municipal como base de los planes urbanísticos.

Debe reforzarse la tendencia que reclama la homogeneización, no sólo de la normativa reguladora del planeamiento, sino fundamentalmente de toda la referida a la gestión urbanística, lo cual aportará algo de cordura en la multiplicación progresiva de normas de ejecución y de gestión urbanísticas, reduciéndose y haciéndose más uniforme. Ello no está reñido en absoluto con el respeto y fomento de la diversidad territorial española y aportará mayor seguridad a las empresas que operan en todo el territorio contribuyendo a la consolidación de la recuperación en que estamos y del progresivo incremento del volumen de inversión extranjera en el sector inmobiliario español.

El segundo aspecto relativo a la seguridad jurídica enlaza con la excesiva judicialización del urbanismo español. Vemos con optimismo la tendencia a la exigencia de una regulación más exhaustiva y eficaz de la acción pública en materia de urbanismo. En mi opinión hay que ser más exigente en su ejercicio, imponiéndose la prueba de un interés directo por parte de quien la invoca en la defensa del interés general en cada caso particular.

Por otro lado me inclino, como así sucede en países de nuestro entorno, por una regula-

ción taxativa de los requisitos y consecuencias de las declaraciones de nulidad en materia de urbanismo, como ha hecho por ejemplo Francia, que ha establecido, mediante norma con rango de ley, los supuestos que dan lugar a la nulidad de los planes determinando qué incumplimientos o vulneraciones pueden ser subsanados por la Administración, en cuyo caso debe interrumpirse el proceso judicial que sea y remitirse el instrumento urbanístico a la administración para que subsane el defecto, sin que ello dé lugar a la declaración de nulidad del completo instrumento. Así se evitarían supuestos como los que hemos vivido recientemente en España, en que la ausencia de un informe de género llega a determinar la nulidad radical de un completo plan general de ordenación.

El último reto que refiero es la necesaria **implantación de las nuevas tecnologías**. Nuestras ciudades tendrán que replantearse su organización y funcionamiento para afrontar los avances que impone la cuarta revolución industrial, la revolución tecnológica, que afectará a la gestión y gobernanza de la ciudad y a los modos de producir la planificación urbana.

Esta revolución debe introducirse en nuestro sector mediante tecnologías de predicción por análisis de datos que se refleje en el planeamiento urbanístico, por un lado, y en el completo proceso inmobiliario, por otro, mediante la implementación de las nuevas tecnologías y de la industrialización de los procesos constructivos.

El Big Data tendrá un papel relevante en la planificación urbana, implantando el análisis de datos desde la perspectiva dinámica de los ciudadanos, lo cual, gracias a miles de datos transaccionales geoposicionados, permitirá tomarle el pulso a la ciudad, mejorando la gestión del territorio a través de fuentes nunca antes utilizadas de datos de alta resolución espacial y temporal.

Estos son algunos retos que el mercado inmobiliario tiene planteados de manera inmediata, a mi juicio, en su primera y esencial fase del proceso urbanizador. Soy optimista y estoy convencido de que el mercado inmobiliario español es perfectamente capaz de afrontar, con garantías de éxito, estos y muchos otros retos de los que depende su consolidación y su inengabable aportación a la riqueza nacional. [(O)]