



La fiebre de la construcción ha convertido los terrenos rústicos en objeto de especulación.

GORKA LEJARCEGI

El 'boom' inmobiliario no da síntomas de agotarse. El año 2005 terminará con unas 800.000 viviendas visadas por los colegios de arquitectos. Los créditos al sector inmobiliario alcanzan la cifra de 126.000 millones de euros. Algunos expertos señalan que el diseño urbanístico de España se está haciendo desde las constructoras. El caso de Alhama, Murcia, es más que una anécdota.

LA RECALIFICACIÓN DE MILLONES DE METROS CUADRADOS DE SUELO EN ESPAÑA PROPICIA LOS ABUSOS Y LOS PELOTAZOS INMOBILIARIOS

La especulación vuelve a rugir

LUIS GÓMEZ

Un voto, un pelotazo. Así son las cosas en el municipio murciano de Alhama, donde un fabuloso proyecto urbanístico que prevé la construcción de 60.000 viviendas y ocho campos de golf pende del

hilo de la voluntad de un solo concejal. Alhama es ahora conocida por la decisión adoptada por una mujer llamada Teresa Rodríguez, una administrativa de 35 años, casada y con tres hijos, concejala del PP. Teresa votó en contra en el pleno celebrado el 11 de noviembre. "Nunca explicaron la verdad de este proyecto", dice, y hace una sentencia: "Lo co-

recto es que, si es tan importante, lo lleven en su programa para las próximas elecciones. Y que el pueblo vote".

El Partido Popular disfruta de una exigua mayoría absoluta en Alhama, 8 concejales frente a 7 de la oposición, 5 del PSOE y 2 de Izquierda Unida. Con una población de casi 18.000 habitantes, disfruta de pleno empleo (apenas las listas

La concejala Teresa Rodríguez perdió su silla y su despacho al día siguiente de votar contra una enorme recalificación. Ahora es la traidora en el PP

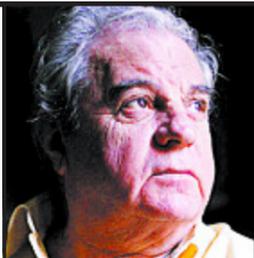
de paro llegan a los 700 apellidos). Teresa Rodríguez ha roto esa mayoría. Dijo *no* y su voto dio al traste con una recalificación de 20 millones de metros cuadrados.

Este episodio es uno de tantos en el rampante escenario del urbanismo español, que sigue sin mostrar signos de ago-

Pasa a la página 2

ENTREVISTA A JUAN MARSÉ

"El Pijoaparte" sería hoy un inmigrante del Magreb". 4 y 5



ASESINATO EN COYOACÁN

La investigación de la muerte de la gerente de 'Newsweek' revela la corrupción en México. 6 y 7



DESPERACIÓN INVENCIBLE

El escritor John Berger describe una Palestina entre escombros y campos de refugiados. 16 y 17



ADemás: La batalla por la libertad de expresión, por T. Garton Ash 11 Sin ningún entusiasmo, por S. Juliá 12 Los presupuestos de la UE, por S. Gallego-Díaz 13

Viene de la página 1

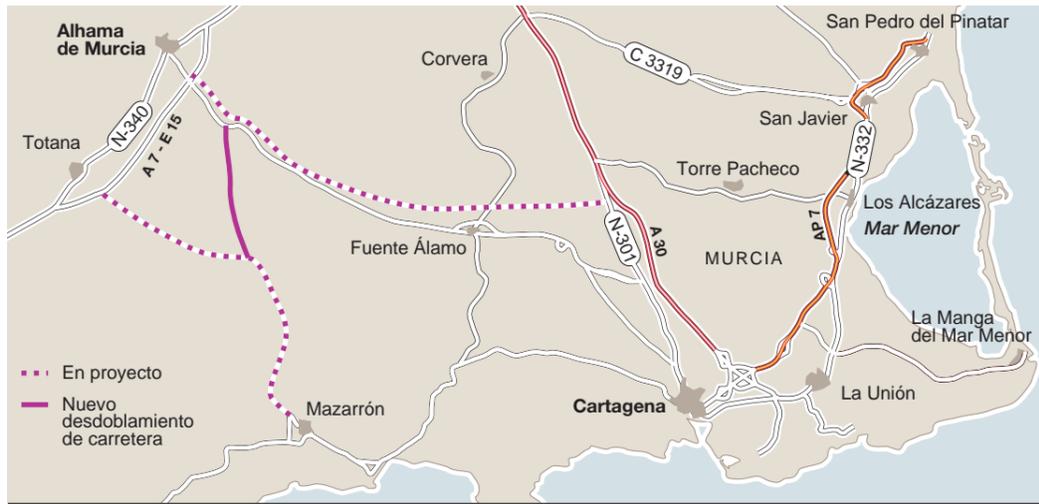
tamiento: en 2005 se habrán visado unas 800.000 viviendas y los créditos al sector inmobiliario alcanzan la soberana cifra de 126.000 millones de euros. En este panorama, Alhama es más que una anécdota. Es un síntoma, dicen algunos expertos, de que el futuro mapa demográfico de España lo están diseñando las constructoras a golpe de recalificaciones.

Han pasado tres semanas de aquel día y Teresa Rodríguez sigue diciendo que no. Al día siguiente del pleno, su despacho en la alcaldía estaba ocupado por otra persona. "Se habían llevado mis papeles, supongo que para examinarlos y ver si podían encontrar algo contra mí", dice esta mujer, que llevaba los asuntos de personal del Ayuntamiento. Ahora ya no tiene funciones. No tiene ni una silla donde sentarse. El alcalde de Alhama, Juan Romero, se refiere a ella como "la traidora" y evita mencionar su nombre. Sobre la situación creada apunta a un próximo acuerdo con la oposición para "salvar un proyecto que es bueno para el pueblo".

Desde entonces, los rumores corren por las esquinas de Alhama. ¿Aguantará Teresa? ¿Habrá puesto precio a su voto? ¿O habrá algún enjuague con la oposición? La gente de Alhama no duda de la importancia del asunto aunque sólo sea por dos detalles muy particulares: Polaris, una de las constructoras involucradas en los proyectos, prometió pagar los libros de texto a los ciudadanos del pueblo, y esa misma constructora organizó una fiesta gigante en la localidad, con actuaciones y viandas gratuitas, para mostrar a la concurrencia las excelencias de sus proyectos días antes de la celebración del pleno en el que Teresa dijo que no.

Las noticias de recientes reuniones entre constructores y concejales de la oposición han movido a sospecha, pero las ejecutivas de ambos partidos dicen es-

Autovía Mazarrón-Alhama



EL PAÍS



Teresa Rodríguez.

Nadie parece librarse de la fiebre urbanística, y las noticias de familiares de concejales involucrados en ventas de terreno se multiplican

tar muy en contacto con su gente en Alhama y tranquilizan a sus votantes. "No habrá marcha atrás", explican en el PSOE e Izquierda Unida. Uno de los concejales de IU, José Díaz, parece tener la lección aprendida y demuestra haberse estudiado el problema. "No se trata de una recalificación cualquiera. Estamos ante un proyecto que afecta al futuro del pueblo, que originará una tensión demográfica como no ha sucedido en dos mil años en esta localidad". Díaz aporta datos extraídos de los propios informes de los proyectos. "Según la empresa redactora del plan, Alhama pasará a tener 200.639 habitantes dentro de 20 años, lo que significa crecer a un ritmo de 9.000 habitantes por año. Esto es lo que se nos viene encima, cuando en los últimos 20 años Alhama ha crecido a un ritmo de 400 habitantes por año. Todo esto se diseña a espaldas de las instituciones".

Fiebre urbanística

El caso de Alhama, sin embargo, es pura rutina en el devenir diario de Murcia, una comunidad donde puede afirmarse que cada semana se firma un convenio urbanístico. Ejemplos los hay pa-

ra todos los gustos y afectan a los dos grandes partidos, aunque el PSOE sólo domina en 13 de los 45 municipios de la región. Nadie parece librarse de la fiebre urbanística y las noticias de familiares de concejales involucrados en ventas de terrenos se multiplican. Según las memorias de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de Murcia, se habrán firmado 286 convenios urbanísticos entre 2001 y 2005, de los cuales 126 sólo en lo que llevamos de 2005. Todavía no hay un cálculo detallado del número de viviendas, pero se habla de 300.000 y más de 40 campos de golf proyectados a corto y medio plazo, un hecho que significa, si las viviendas se ocupan, que la población de Murcia se puede quintuplicar en un plazo no demasiado largo. Todo ello en una comunidad que sufre un terrible problema de abastecimiento de agua.

Pero el agua ya no es problema. Las constructoras anuncian, ahora que el trasvase del Ebro es agua pasada, la construcción de desalinizadoras. El primer anuncio lo hizo, precisamente, Polaris, la empresa estrella en el firmamento murciano. Fundada en 2001, factura 600 millones

de euros, tiene 4.500 empleados y construirá más de 10.000 viviendas en cinco años, según explica José Luis Hernández, su director general. Polaris es un caso único en España porque no se limita al ladrillo. Polaris ofrece en sus urbanizaciones todos los proyectos al cliente: "Pondremos los camareros de los restaurantes, los jardineros, las empleadas de servicio, los médicos del centro de salud". Polaris ofrece al cliente decorar su piso, amueblarlo (tiene una división al efecto) y limpiarlo si hace al caso. Polaris tiene su propia seguridad y ofrece también servicios de telefonía y de telecomunicaciones a través de su filial PolarisTelecom.

Polaris considera que no hay tal expansión en Murcia. "Lo que sucede es que se está planificando el suelo para los próximos 60 años en Murcia, y eso no significa que se vayan a construir tantas viviendas de golpe. Eso sería imposible. Murcia está muy lejos todavía de Málaga o Alicante", explica Hernández. Respecto al caso de Alhama, dice que "se va a reconducir, porque es legal y debe aprobarse".

Muros de hormigón

Hay gente que piensa de otra manera en Murcia. La explosión urbanística ha propiciado el nacimiento de un movimiento denominado Murcia no se vende, en el que se han incorporado asociaciones ciudadanas y grupos ecologistas al margen de los partidos políticos. "Lo que no sabemos es si habremos llegado tarde, si nos vamos a encontrar con que Murcia ya está vendida al paso que vamos", confiesa uno de sus miembros. El colectivo organizó el pasado domingo una marcha por alguna de estas urbanizaciones. Se encontraron con una sorpresa: una de ellas estaba rodeada por un muro de hormigón de tres metros de altura. "No hay mejor señal de que esto va a ser un gueto", dijo uno de los asistentes.

Alhama es un ejemplo entre cientos. Murcia es, si acaso, una

EN UNAS DEHESAS DESÉRTICAS A 13 KILÓMETROS DE GUADALAJARA SE ESTÁ CONSTRUYENDO UNA CIUDAD TOTALMENTE NUEVA DE 34.000 HABITANTES

Valdeluz, una nueva urbe al calor del AVE

GABRIELA CAÑAS

Valdeluz tiene pocos precedentes. En apenas siete años, unas dehesas desérticas se van a convertir en una ciudad de 34.000 habitantes. Una empresa constructora, el grupo Rey, como agente urbanizador, se está encargando de todo: desde el diseño hasta la adjudicación de obras a otras constructoras, pasando por el propio bautizo de la criatura. Todo ello ha sido posible gracias a la ubicación en este páramo castellano de la estación del AVE Madrid-Barcelona que la ciudad de Guadalajara hubiera querido para ella. El proyecto, rodeado de polémica porque los terrenos recalificados eran de una tía del marido de Esperanza Aguirre, presidenta de la Comunidad de Madrid, va viento en popa y promete generar en la comarca una presión medioambiental y social que todas las instituciones públicas deben ahora afrontar.

En el enclave de Alcohete, como era conocido, hay una frenéti-

Familiares del marido de Esperanza Aguirre poseían el suelo donde se edifica la nueva ciudad y participan en su proyecto estrella: el campo de golf

La estación del AVE de Guadalajara está a 13 kilómetros de la capital. "La decisión sobre la estación fueron lentejas", dice el alcalde

ca actividad constructora. Se están edificando 9.500 viviendas y los primeros colonos llegarán el próximo verano. El principal atractivo de esta nueva urbe es la estación del AVE y su tren de alta velocidad, que deposita al viajero en Atocha en 27 minutos (20 en el próximo futuro). Esa es la razón, además de la saturación y los precios de la vivienda madrileña, de que el 70% de los compradores proceda de la capital de España.

Guadalajara (67.000 habitantes) queda a 13 kilómetros de carretera sinuosa que la Junta de Castilla-La Mancha está arreglando. El Gobierno del PP, con Esperanza Aguirre como ministra de Cultura, diseñó esta línea del AVE sin parada en Guadalajara, y ante la presión de José Bono, entonces presidente de la Junta, alegó la imposibilidad de instalar la estación en la ciudad. Uno de los técnicos que participó en aquella decisión dice que, una vez hecho el trazado sin paradas, era "desaconsejable" e "inviable", aunque "no imposible", lle-

var la estación hasta la ciudad de Guadalajara.

El ministro de Fomento, Rafael Arias Salgado, optó entonces por el enclave de Alcohete, propiedad de El Arverjal, SL, sociedad de Teresa Micaela Valdés Ozores, tía del marido de Esperanza Aguirre, y los hijos de aquella. Eran 3,4 millones de metros cuadrados de suelo rústico recibido en herencia por Valdés Ozores que el Ayuntamiento de Yebe, pueblo de sólo 217 vecinos y a cuyo término municipal pertenece, recalificó y, por tanto, revalorizó en 2001. La Junta dio su visto bueno a tal decisión un año más tarde. "No era ilegal", explican. "No podíamos oponernos".

El alcalde de Yebe, Aurelio Sánchez, del PP, puso el diseño y el proyecto en manos del grupo Rey. "Nos llamaron para desarrollar el proyecto, compramos los terrenos y empezamos a diseñar la ciudad en abril de 2001. Al haber un solo propietario todo era mucho más fácil, pues no había que hacer una junta de compensación", explica Rafael López

Pardos, director general de Proyectos Especiales de Rey.

El alcalde de Yebe está encantado y pone un ejemplo: el presupuesto del pueblo era de 42.000 euros en el año 2001 y el año pasado ya se elevó a 120.000. "Vamos dando las licencias de obras poco a poco", puntualiza. El alcalde de Guadalajara, el socialista Jesús Alique, lo percibe como una oportunidad perdida para su ciudad. "La decisión sobre la estación fueron lentejas", dice.

Las cifras de Renfe demuestran que los alcarreños apenas utilizan la nueva estación. Entre enero y octubre de este año sólo ha habido 135 pasajeros de Atocha a Guadalajara-Yebes (así se llama el apeadero) y 94 en sentido inverso. Mientras, el tren de cercanías y los autobuses de La Continental cubren el trayecto Guadalajara-Madrid cargados de viajeros. La distancia a Yebe y el precio del AVE (15 euros el billete de ida) les disuade.

Valdeluz es el proyecto estrella del Grupo Rey. Y dentro de

comunidad en expansión. Y no la única. La Consejería de Vivienda de la Junta de Castilla-La Mancha reconoce que, en el mes de noviembre, se han presentado proyectos para recalificar 5,1 millones de metros cuadrados, la mayor parte de los cuales están en las inmediaciones de Madrid, en sus proximidades a Guadalajara (corredor del Henares), Cuenca (Tarancón) y Toledo (La Sagra, beneficiada por la inauguración del AVE Madrid-Toledo). El propio consejero de Vivienda, Alejandro Gil, anunciaba a la prensa que, entre 2004 y 2005, se han recalificado más de 6 millones de metros cuadrados, y que "de aquí a 2010 vamos a necesitar, sólo como vivienda habitual, 132.000 nuevas casas".

800.000 viviendas en 2005

Según los datos de viviendas libres visadas por los colegios de arquitectos, en España se habrán iniciado o construido 2.630.000 viviendas en los últimos cinco años. En 2005, la cifra ronda las 800.000, lo cual es un síntoma de que la explosión no ha cedido. "No sabemos lo que está pasando", dice José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y experto en la materia. "¿Cuánta gente compra por inversión? ¿Quién compra suelo? Del suelo no sabemos nada. Nos faltan indicadores para conocer la realidad. Y además los números no cuadran. Este año se construirán 800.000 viviendas. Sumando demanda vegetativa, inmigrantes y residentes extranjeros, nos sobran casi 450.000. ¿Qué pasa con esos cientos de miles de viviendas fantasmas que nadie ocupa? Los 124.000 millones de euros del crédito enterrados en actividades inmobiliarias tienen la explicación".

"Esto explica", prosigue García Montalvo, "el crecimiento desbordado del crédito al sector de actividades inmobiliarias (promoción e intermediación, no construcción). En 1997, el crédito industrial era 3,3 veces ma-



Grúas en Sanchinarro, nuevo barrio de Madrid.

GORKA LEJARCEGI

yor que el crédito a actividades inmobiliarias. En 2005, el crédito al total de la industria española es inferior al crédito a actividades inmobiliarias, que también supera con claridad al total del crédito al sector de la construcción. Esto es síntoma de que estamos ante una especulación alarmante. Aquí pasa algo raro. Máxime cuando se está registrando una caída en la inversión extranjera y cuando se sabe que hay fondos de inversión ingleses que se están desviando hacia el mercado inmobiliario chino".

Plan de ordenación de la costa

Málaga. Costa del Sol. Centro neurálgico de la expansión urbanística en los últimos años, cuando hace tan sólo dos años se construían más viviendas que en toda Cataluña y casi el doble que en Madrid. Hace unas semanas, altos funcionarios de la Junta de Andalucía se reunían con los nueve alcaldes de la Costa del Sol Occidental. La Junta tenía en su poder un proyecto de plan de ordenación para la costa. Se trataba de negociar el visto bueno de los alcaldes. Los redactores del plan habían puesto límites al desarrollo de la costa, límites que, para los ecologistas, resultaban muy generosos. Era un primer paso. Los funcionarios de la Junta esperaban convencer a los alcaldes de que aceptaran ese plan. Entre ellos había alcaldes socialistas (Mijas y Estepona). La respuesta negativa fue casi unánime. Ni siquiera funcionó la disciplina de partido.

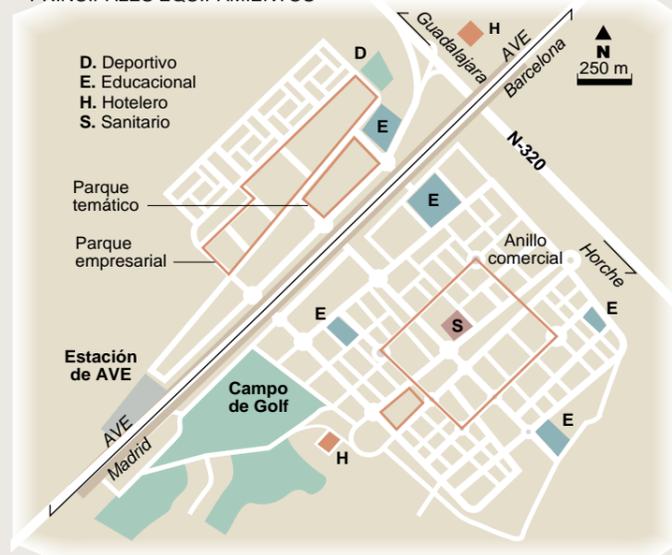
Casi unánime. Sólo votó a favor el alcalde de Manilva, que apenas llevaba 24 horas en el cargo y que estaba amenazado de expulsión del propio PSOE por aceptar ocupar el cargo en coalición con antiguos concejales del GIL. Manilva había saltado a las páginas de los periódicos días atrás: su alcalde electo, Pedro Tirado, estaba en la cárcel, imputado en la Operación Ballena Blanca. La policía había encontrado en su casa una bolsa de plástico con casi 700.000 euros.

Una ciudad de 30.000 habitantes

Ciudad Valdeluz es una urbanización de 490 hectáreas a 60 kilómetros de Madrid y 10 de Guadalajara. Está proyectada para 9.500 viviendas y 30.000 habitantes. A través del AVE se puede llegar a Madrid en 20 minutos. El enlace con la R-2 (autopista de peaje) está a 17 kilómetros.



PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS



EL PAÍS



Valla de entrada de Ciudad Valdeluz, Guadalajara.

ULY MARTÍN

Al calor de la nueva estación todos esperan, como confiesa el alcalde de Yeves, que nazcan nuevas vías de comunicación entre los pueblos de la zona

Valdeluz la joya de la corona será un campo de golf de 18 hoyos con algunos chalés diseminados en su césped. Un campo de golf que estará listo en julio próximo, que no pertenecerá a un club privado de socios y que, por tanto, podría atraer a muchos aficionados madrileños. Para explotarlo, El Arverjal ha creado una empresa con Reyal que se llama Golf de Valdeluz.

Esperanza Aguirre asegura que Valdeluz sólo le ha dado disgustos. Cuando se publicaron las primeras informaciones, hace

dos años, sobre la implicación de la familia de su marido, el portavoz socialista en la Comunidad de Madrid, Rafael Simancas, tildó la operación de "pelotazo urbanístico". La presidenta de Madrid replicó entonces que las propiedades de la familia de su marido (su suegra tiene varias fincas en Chiloeches) estaban a media hora en coche de la nueva estación, lo que es cierto porque no hay carretera directa. Andando, sin embargo, campo a través, está pegada al término de Chiloeches, pueblo de 1.710 habitantes donde se construirán otras 6.800 viviendas. Porque al calor de la nueva estación todos esperan, como confiesa el alcalde de Yeves, que nazcan nuevas vías de comunicación entre los pueblos de la zona, que definitivamente están cambiando su bello aspecto rústico por el de ciudades dormitorio.

Valdeluz ya no tiene marcha atrás y cuenta ahora con el apoyo decidido de todas las administraciones implicadas y con los compromisos, sin fecha, de construir dotaciones sociales. Pero los que se muden el próximo verano no dispondrán de colegio hasta el curso 2007-2008. Tampoco tendrán transporte público. Si lo necesitan tendrán que ir a buscarlo, en coche, a Guadalajara.