
La solución al problema de la vivienda en España: El papel de los promotores públicos

Juan Carlos de León Carrillo

Resumen: En el presente artículo se analiza el papel que pueden desempeñar los promotores públicos de vivienda y suelo, en general, y de Andalucía, en particular, para impulsar el sector inmobiliario.

Palabras clave: Vivienda, Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

Códigos JEL: R21, R30, R31.

La vivienda es un bien que comparte características de bien de consumo de primera necesidad y de inversión. Por ello, el precio de venta de algunos inmuebles no se corresponde con su utilidad, «valor de uso», sino que responde a la máxima rentabilidad que de ellos puede obtenerse, «valor de cambio». Cuando prevalece la condición de bien de inversión, como ocurrió de manera muy significativa en España en los últimos años, se hace muy difícil a los ciudadanos acceder a un derecho reconocido en la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Andalucía, como es el de la vivienda digna. Todo ello en un contexto en el que las expectativas de revalorización de esos bienes provocaron una espiral alcista en los precios y fomentaron una oferta excesiva que hizo que el mercado de la vivienda en España entrara en una situación de crisis que se ha extendido al conjunto de nuestra economía.

Mucho se ha hablado de esa crisis y de la que afecta a la economía internacional, y, de manera significativa, a países de nuestro entorno. Desde la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo de Andalucía, más que hablar de crisis y de problemas, queremos aportar alternativas. Soluciones que pasan fundamentalmente por potenciar nuestra función social como empresa pública, como herramienta de la Administración Pública para facilitar el acceso de los ciudadanos a viviendas dignas y asequibles, y por mantener y recuperar el empleo. Todo ello sin olvidar la necesidad de construir ciudades más sostenibles, tanto desde el punto de vista medioambiental como social.



Los promotores públicos debemos centrar nuestros esfuerzos en aquellos sectores de la sociedad que tienen más dificultades en hacer realidad el acceso a una vivienda digna y de calidad, a través de una fórmula muy consolidada en España como es la vivienda protegida, destinada a ciudadanos de ingresos medios o bajos y sin vivienda en propiedad. Mientras el sector inmobiliario presentaba buenas oportunidades de negocio, la promoción de vivienda protegida se vio prácticamente limitada a los promotores públicos. Hoy, cuando la vivienda protegida ha vuelto a ser una opción rentable para muchos promotores privados, los promotores públicos debemos enfocar nuestras actuaciones a las



viviendas destinadas a los ciudadanos con menos recursos económicos.

Para la realización de esa tarea, los promotores, tanto privados como públicos, deben enfrentarse a las dificultades que las entidades financieras tienen ahora para financiar operaciones de vivienda y, más aún, de hacerlo con el tipo de interés que han pactado con el Ministerio. Y, en el caso de los promotores públicos, nos encontramos con un problema adicional al promover viviendas en alquiler debido al control del endeudamiento de las Administraciones y al cómputo de estos préstamos en la deuda de los Ayuntamientos.

En Andalucía contamos, desde febrero de 2010, con un nuevo marco legal para el sector tras la aprobación de la Ley Reguladora de Derecho a la Vivienda. Una Ley pionera a escala estatal que ha marcado una senda por la que han comenzado a transitar otras Comunidades Autónomas en la que se establece que «a la garantía del derecho a la vivienda digna de los andaluces y andaluzas se suma el papel que le corresponde en el tejido económico, adoptando las medidas necesarias para la promoción de la actividad económica en el territorio de la Comunidad».

Uno de los puntos más significativos de la Ley es la creación de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, como mecanismo de adjudicación que garantice la transparencia e igualdad entre los ciudadanos y también como herramienta para disponer de información actualizada sobre la demanda y las características socioeconómicas de los demandantes. La inscripción de los demandantes se realiza previa comprobación del cumplimiento de ciertos requisitos para acceder a una vivienda protegida, y es una certificación imprescindible para la adjudicación que permite a las Administraciones contar con información actualizada sobre la demanda real de vivienda protegida para la formulación de sus planes y a los promotores orientar su oferta a la satisfacción de esa demanda, tanto en términos numéricos como de las necesidades específicas de los distintos colectivos.

Otro aspecto significativo de la Ley es que conjuga la construcción de nuevas viviendas con una apuesta por la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación. Se trabaja, tanto en el acceso como en el mantenimiento en el tiempo de la condición de «digna» de la vivienda, con la extensión de los valores de calidad, sostenibilidad y eficiencia a todas las viviendas. La rehabilitación es un nuevo campo

de actuación que cobra cada vez más protagonismo en las actuaciones de los promotores públicos. Por un lado, por el envejecimiento y la degradación que presentan muchos de los grandes bloques de viviendas construidos en nuestras ciudades a partir de los años 50 del pasado siglo, que los hace poco sostenibles medioambiental y socialmente. Y, por otro lado, por la falta de nuevos suelos, agotados en muchos casos por la expansión urbanística de las últimas décadas y por las dificultades para el desarrollo de nuevos suelos urbanizables y de obtención de reservas de suelo previstas en la legislación por las dificultades de financiación a las que deben enfrentarse los promotores.

El papel destacado que la rehabilitación debe ocupar en el futuro en las políticas de vivienda se pone de manifiesto en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que, en su Título III, establece el impulso del sector de la vivienda desde la perspectiva de la rehabilitación y, como fin común de las políticas públicas, «lograr un medio urbano sostenible de acuerdo con los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional».

La rehabilitación se ve también potenciada en el Acuerdo de 3 de mayo de 2011 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, cuyo objetivo fundamental «es la construcción de sistemas urbanos adaptados a los requisitos y oportunidades que brinda la sostenibilidad, potenciando los aspectos de calidad de vida centrada en los servicios y en el disfrute del tiempo en colectividad». Se trata de «promover un modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente», en el que la vivienda es una pieza fundamental.

Desde la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo de Andalucía se aboga por un marco normativo específico para la rehabilitación que aúne la legislación dispersa, flexibilizándola y adaptándola a las necesidades de estas operaciones, por una mayor coordinación interadministrativa con la creación de ventanillas únicas para todas las ayudas y por una revisión del concepto fiscal de rehabilitación en lo que respecta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Los promotores públicos debemos ser el auténtico motor de la rehabilitación, y, sobre todo, de aquellos ámbitos especialmente degradados. No solamente debemos procurar que las edificaciones sean más eficientes, consuman menos energía y tengan unos mejores servicios, sino que exista una mayor cohe-



sión social, unida a todas las infraestructuras que tienen estos ámbitos, con el fin de garantizar una mejor convivencia dentro de estos entornos.

En función de los respectivos ámbitos de actuación, local o autonómico, y de las competencias y atribuciones que cada uno tenga otorgado, que pueden abarcar desde la gestión de suelo hasta el desarrollo de equipamientos incluyendo –lógicamente– la promoción y rehabilitación de viviendas, los promotores de vivienda protegida en Andalucía podemos y debemos seguir desarrollando un papel destacado. Para ello es fundamental seguir apostando por la colaboración entre las distintas Administraciones, con la participación de la ciudadanía y de los agentes sociales en la formulación de las políticas y prioridades, y reforzar el compromiso de las entidades financieras con la financiación de viviendas protegidas.

Consideramos que podemos contribuir, aunque sea modestamente, a la superación de la actual crisis económica y a seguir avanzando en nuestro objetivo de facilitar el ejercicio del derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna y de calidad. Los respectivos planes municipales, a partir de los datos que están proporcionando los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida, nos tienen que permitir una completa adaptación de la oferta a la demanda y a las necesidades de los ciudadanos. Y la rehabilitación, desde la colocación de ascensores, hasta la renovación urbana de barriadas completas, desde la instalación de infraestructuras energéticas más eficientes y sostenibles y la dotación de infraestructuras de servicios públicos a los ciudadanos, es –como ya he señalado– un ámbito de actuaciones que nos tiene que permitir avanzar en la calidad de vida de los ciudadanos y en la recuperación y mantenimiento del empleo. Ese es el compromiso de los promotores públicos que conformamos la Asociación Andaluza de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.