

JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ,
DOCTOR EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y VOCAL
DEL CONSEJO SUPERIOR DE ESTADÍSTICA DEL INE ¹



Una norma para apoyar la construcción

En el primer semestre de 2013 se han puesto en marcha los primeros cambios introducidos por el actual gobierno del Partido Popular en el marco estatal de la política de vivienda. Entre dichos cambios destaca la aprobación del nuevo Plan de Vivienda 2013-2016 (RD 233/2013, BOE de 10.4.2013), la modificación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos por medio de la Ley 4/2013 (BOE de 5.6.2013). El tercer paso importante ha sido la ley 8/2013, de 26 de junio (BOE de 27.6.2013), que supone una corrección sustancial a numerosas normas, en especial a la vigente Ley de Suelo de 2007 (R.D. Legislativo 2/2008).

Con la norma citada se pretende reorientar la construcción residencial desde el aumento del parque de viviendas (25,2 millones de viviendas familiares a 1 de noviembre de 2011, según el Censo de Viviendas de ese año) hacia las actuaciones sobre el parque existente. En el preámbulo de la ley en cuestión se informa de que en España hay suelo urbanizable o “suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos 45 años” (supuesto se crean

Destaca el carácter de obligatoriedad que adquiere la rehabilitación, pudiéndose llegar hasta la expropiación forzosa

150.000 hogares al año, cuando en 2013 descendió el total de hogares). También se informa de que había 723.043 viviendas vacías de nueva construcción a fines de 2012.

Según la nueva norma el sector de la construcción solo podrá contribuir a la recuperación de la economía española si se

le orienta para actuar sobre el extenso parque de viviendas existente. Este último, por otra parte, está sustancialmente envejecido, como lo confirma el que el 21% del mismo, unos 5,2 millones de viviendas, tiene más de 50 años. Se subraya que la eficiencia energética de los edificios españoles es reducida, que estos son una fuente importante de emisiones de CO2 y que la rehabilitación en España tiene un peso en el sector de la construcción muy inferior respecto de la media de Europa (28,7% frente al 41,7%).

El Título primero de la ley regula el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), ampliando el ámbito del mismo respecto de la hasta ahora vigente Inspección Técnica de Edificios. Del IEE emanará una calificación del edificio a efectos de eficiencia energética y medioambiental, debiéndose disponer del mismo cuando una vivienda se venda o alquile. El Título segundo regula las actuaciones sobre el medio urbano, fortalece las facultades de las comunidades de vecinos, e intenta facilitar la financiación público-privada en las actuaciones de rehabilitación y de renovación de la ciudad.

En este segundo título destaca el carácter de obligatoriedad que adquiere la rehabilitación, pudiéndose llegar hasta la expropiación forzosa. Esto puede dar pie a problemas de impago a numerosos propietarios (Gerardo Roger, “Al fin, la ley de rehabilitación”, *Cinco Días*, 12.6.2013). La ley abre las puertas a la figura del agente urbanizador, en este caso aplicado a la rehabilitación y a la regeneración urbana, como si hubiese sido positiva la experiencia de dicha figura en los nuevos desarrollos urbanos durante los poco felices tiempos de la burbuja inmobiliaria.

La modificación de la ley del suelo vigente, de 2007, es uno de los más importantes hitos de la nueva norma. Poco pudo influir dicha norma en la burbuja, al entrar en vigor el mismo año del “pinchazo”. La ley de 2013 amplía el concepto de suelo urbanizado. De este modo, los suelos rústicos ahora en poder de los bancos y de Sareb pueden ver multiplicado su valor virtual de forma exponencial. De nuevo el valor del suelo en caso de expropiación dependerá no de su valor real, sino de las expectativas urbanísticas.

La Disposición Transitoria 2ª de la nueva ley ha incorporado una vieja aspiración de los promotores inmobiliarios, la suspensión de la reserva de suelo (30% de la edificabilidad) para la construcción de viviendas de precio controlado en los nuevos desarrollos urbanos. Dicha suspensión puede durar hasta cuatro años y deberán aceptarla las comunidades autónomas.

Se dice que no hay demanda de viviendas de precio por debajo del mercado, como opinaba la alcaldesa de Madrid al calificar de innecesaria a la empresa municipal de vivienda. Por lo visto la gente necesita viviendas más caras que las protegidas, según los populares, a pesar del descenso confirmado del número de hogares, de la emigración y del descenso de los salarios. Ello recuerda el dicho que se atribuyó a la reina María Antonieta poco antes de la revolución francesa, de que a falta de pan que la gente coma pasteles. Si de verdad se quiere potenciar el alquiler, bien podría haberse desviado la obligación citada hacia la construcción de viviendas con alquiler a precio inferior al de mercado, como promete la Merkel en Alemania.

Los objetivos de fomento del alquiler y de la rehabilitación de edificios en ciudades renovadas resultan indiscutibles. Pero ello no justifica que se impulse la sustitución masiva de la población envejecida de los centros urbanos por población con mayores recursos (“gentrificación”). Tampoco tiene que ver con que vuelva a favorecerse la especulación recuperando para ello el concepto de suelo urbanizado del RDL 6/1998, origen de la burbuja, ni que se deje libre al promotor de nuevas viviendas de las obligaciones que la no aplicada ley del suelo de 2007 pretendió imponer. Los objetivos son positivos, algunos instrumentos suponen retornar a un pasado a olvidar.

[1] Fue presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada.