APUNTES PARA UN DEBATE:

"Programa 2000 y Política de vivienda"

Francisco Ruiz. Abogado

En el contexto del debate político que el PSOE está desarrollando en busca de los perfiles que han de caracterizar el socialismo de principios de siglo, existe un capítulo dedicado a apuntar las grandes líneas de la política de vivienda.

El diseño de la estrategia socialista, en materia de vivienda, tiene como objetivo central -según el "PROGRAMA 2000"- el facilitar el acceso y disfrute a la vivienda a todos los ciudadanos, y específicamente, el posibilitarlo a los sectores sociales con menores ingresos.

Para alcanzar este objetivo se proponen cuatro grandes directrices generales y un repertorio de medidas concretas, que se enuncian del siguiente modo:

1. Efectuar un mejor y más intenso uso del parque de viviendas existente, desarrollando plenamente la fórmula de la rehabilitación.

Como referencia estadística podemos anotar que la inversión en rehabilitación vino a suponer en la Comunidad Europea alrededor del 45% de la obra ejecutada en la construcción residencial durante el año 1987 (El País, 8-10-1988, pág. 48).

2. Canalizar las ayudas públicas hacia las familias menos favorecidas, reduciendo el ámbito de protección.

Se está pensando aquí en el segmento de población con ingresos iguales o inferiores a 2.500.000 ptas.

3. Efectuar un tratamiento simultáneo y coherente de los instrumentos clásicos de la política de vivienda (gasto público, desgravación fiscal, política de arrendaminetos urbanos, urbanismo, etc ...).

4. Política urbanística destinada a reducir la especulación del suelo y que consiga un efectivo "gobierno" del territorio, tanto por las comunidades autónomas como por los ayuntamientos.

En el repertorio de actuaciones puntuales encontramos:

a) Desaceleración del gasto público en vivienda, a la vez que se opta por la vía de los menores tipos de interés que hará menos precisa la presencia pública que en la presente década.

El coste medio capitalizado anual de los subsidios a los tipos de interés, durante el período 1984/1987 se sitúa, según datos de los Presupuestos del M.O.P.U., en torno a los sesenta mil millones de pesetas año.

b) Garantizar el destino de las viviendas de Protección Oficial a familias de menores ingresos, manteniendo las ayudas para su adquisición sólo hasta determinados niveles de renta.

c) Mantener un tratamiento normativo global medio más flexible de los arrendamientos urbanos.

d) Apoyo decidido a la rehabilitación, estimulando una presencia más intensa de las corporaciones locales y simplificando la compleja normativa presente.

Programa 2000

e) Realización de convenios entre el M.O.P.U. y las comunidades autónomas para mantener un nivel mínimo de construcción de viviendas de Protección Pública.

Esta medida ha empezado a tener aplicación práctica mediante la creación, por el M.O.P.U., de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo (S.E.P.E.S.) que ha elaborado un plan destinado a promover suelo para la construcción de 100.000 viviendas de promoción pública en 5 años, en colaboración con los ayuntamientos y las comunidades autónomas, según noticia aparecida en la sección de negocios de "El País" de 27.11.1988.

f) Desarrollo del Mercado Hipotecario, reforzando así la oferta de créditos vivienda en mejores condiciones.

De todo lo anterior se desprende que el programa está pensado para operar en un escenario económico claramente optimista que, se supone, será el de los próximos años, caracterizado por la mejora de la renta real familiar y por el sostenimiento del pulso de la demanda.

En esas circunstancias se opta claramente por levantar el acta de defunción de la política de "ayuda a la piedra" desarrollada hasta ahora y que tenía su principal instrumento en el "*gasto público directo*", es decir, subsidios de tipo de interés, subvenciones personales, a adquirente o promotor, otorgados de una vez, y construcción de vivienda de protección pública.

Frente a esa política, propia de períodos de depresión de la demanda y con un fuerte peso del sector público (255/250 mil millones de pesetas en 1987), se diseña una alternativa basada esencialmente en el "*gasto fiscal*" y posibilitadora de una mayor presencia, en el mercado, de la iniciativa privada.

Los parámetros de esta política para el futuro, en materia de vivienda, son la desaceleración del gasto público combinada con elementos tales como la desgravación directa en la cuota del impuesto sobre la renta de las personas físicas, la deducibilidad de los intereses de los préstamos para el acceso a la vivienda en el mismo impuesto, el establecimiento

Programa 2000

de un tipo reducido del I.V.A. que grava la compra de viviendas, la reducción de los tributos municipales y la desgravación del ahorro efectuado en las cuentas ahorro-vivienda. Todo ello en línea con las políticas puestas en práctica en los países de la C.E.E. y de la O.C.D.E.

La alternativa, resumida anteriormente, se completa con actuaciones en los circuitos financieros que posibiliten la obtención de préstamos vivienda a bajos tipos de interés (tipos de interés no superiores al 10% permitirían reducir sustancialmente la necesidad de ayudas públicas, concentrando éstas en las familias de menor renta), política de suelo que impida la especulación, mayor presencia de las corporaciones locales en el diseño y ejecución de la política de vivienda, etc.

Éste es, en trazos gruesos, el diseño de política de vivienda contemplado por el "PROGRAMA 2000", cuyos dos pivotes son: el mantenimiento de la actividad en el sector, por los fuertes efectos inducidos que tiene sobre la economía en general, y el establecimiento de un contexto en el que resulte más fácil el acceso a una vivienda por parte de todos los ciudadanos, configurado como el cumplimiento de una "necesidad social". El sostenimiento de la actividad en el sector ha de lograrse manteniendo la inversión pública en los actuales niveles, lo que habrá de liberar recursos que puedan destinarse a otros sectores tales como, por ejemplo, la generación de infraestructuras públicas.

El esquema teórico de la política de vivienda para el futuro que están diseñando los socialistas, y que hemos tratado de resumir en las líneas anteriores, si bien con un alto nivel de generalidad -como corresponde a un trabajo que pretende abordar *todos* los problemas de la sociedad española- permite abrir un debate sobre las líneas por las que habrá de discurrir la política de vivienda en el futuro, debate en el que debieran de participar activa, y especialmente, los agentes sociales directamente involucrados en la materia, constructores, promotores, sindicatos del ramo, etc., mediante la aportación de sugerencias, ideas y críticas que permitieran conformar definitivamente un proyecto que, promocionando los intereses privados, atienda a la satisfacción de un objetivo social básico, y obligatorio, en una sociedad moderna: el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna.

En esa deseable línea de aportación de ideas para el debate, que muy bien puede encontrar en las páginas de esta revista un foro adecuado, podríamos anotar la excesiva rigidez del programa, puesto que se elabora sobre un escenario económico de crecimiento y expansión, sin dejar, ni siquiera insinuadas, las posibles alternativas o mecanismos de corrección para el caso de que las optimistas previsiones económicas no se vean confirmadas por la realidad.

Cabría también debatir, y en su caso incluir entre las grandes directrices de esa política, la problemática -y los mecanismos de solución- de la oferta de suelo urbano, con las repercusiones que tiene en el precio del mismo y la parte de responsabilidad que corresponde a los ayuntamientos al diseñar las políticas urbanísticas. En tal sentido, el ministro Sáenz de Cosculluela ya anunció que se están estudiando los mecanismos legislativos que puedan favorecer una caída del precio del suelo reconociendo que "hay enormes problemas jurídicos, porque en el ámbito del urbanismo se han producido transferencias importantes, y el espacio parlamentario de las Cortes Generales puede resultar muy reducido" ("El País" 27.11.1988).

Finalmente, parece que resultan insoslayables reformas legales en el procedimiento de aprobació de los Planes Urbanísticos y concesión de licencias. La experiencia pone de manifiesto que cualquier política urbanística está condenada al fracaso -por más acertados y socialmente correctos que sean sus grandes objetivos- si se mantiene la actual ineficacia y burocratismo en los niveles políticos y administrativos más cercanos, y directamente implicados, a consumidores, constructores y promotores.

Mientras un Plan Parcial tarde años en ver la luz y una licencia de obras se convierta habitualmente en un lento peregrinar entre comisiones informativas y técnicas, cualquier política para el futuro quedará desfasada antes de que sus medidas lleguen al B.O.E. y será incapaz de dar respuesta a las crecientes y diversificadas demandas sociales. El debate está abierto.