

# CORTES GENERALES

## SENADO

---

### COMISIÓN DE VIVIENDA

**PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. JOSÉ ARSENIO GIMÉNEZ MARTÍN**

**Celebrada el miércoles, 22 de abril de 2009**

---



### **INFORME COMISIÓN VIVIENDA SENADO**

Comparecencia de D. Carlos Hernández Pezzi, Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ante la Comisión de Vivienda del Senado presidida por el Excmo. Sr. D. José Arsenio Giménez i Martín.



## **INFORME DEL PRESIDENTE DEL CSCAE A LA COMISIÓN DE VIVIENDA DEL SENADO**

Comparecencia de D. Carlos Hernández Pezzi, Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ante la Comisión de Vivienda del Senado presidida por el Excmo. Sr. D. José Arsenio Giménez i Martín.

### **I**

Señor Presidente, Señorías.

Quiero comenzar agradeciendo a sus señorías y en especial al Presidente de esta Comisión la solicitud de mi comparecencia. En nombre del CSCAE agradezco muy sinceramente esta invitación por tratarse de un problema, el de la vivienda, que nos afecta en gran medida a todos los españoles, pero singularmente a los arquitectos, cuya representación y coordinación profesional ostento a nivel nacional. Es para mí, también, un motivo de satisfacción, como ya tuve ocasión de señalar en la Jornada Parlamentaria celebrada en el Congreso de los Diputados hace algún tiempo, que me parece muy oportuna la creación en esta Comisión de Vivienda de una "Ponencia de Estudio que analice y reflexione nuevas formas constructivas y tipologías de vivienda que se adapten a las actuales necesidades y demandas de la sociedad española". Especialmente oportuno, por el momento crítico que atraviesa el sector de la construcción y por la dimensión global de la crisis económica que padece el mundo y, en especial, nuestro país.

Es el momento de plantear un proceso de cambio que ya se ha emprendido, en parte, por los agentes sociales y económicos privados o públicos, para reestructurar el sector de la vivienda y acomodarlo a la demanda real y a las necesidades de los españoles en esta materia. Estamos en un escenario completamente diferente al que ha sido consecuencia del

auge inmobiliario, en el que se ha producido un número de viviendas muy superior al que se necesitaba y en el que han coincidido los procedimientos y tendencias en los que se ha desarrollado un modelo económico cuyos efectos estamos padeciendo gravemente en la actualidad. Como se dice en el libro "De la quimera inmobiliaria al colapso financiero", del profesor García Montalvo<sup>(1)</sup>, y fue público y notorio en su momento, el órgano que presido hizo públicas advertencias muy tempranas sobre ese modelo de crecimiento en los alrededores del año 2003 y pidió mucho más sosiego a ese desarrollo que, lamentablemente, no se produjo. Entonces se nos calificó de catastrofistas y se planteó casi como una cuestión de Estado, por distintas instituciones públicas y privadas, apoyar al sector de la construcción en esta senda, que se ha demostrado muy arriesgada. Los crecimientos en estos años han dado lugar a tasas de visado de alrededor de medio millón de viviendas anuales y según las estimaciones más solventes alcanzan una punta anual de 800.000 unidades visadas por los Colegios de Arquitectos hasta el segundo semestre de 2006. Después de 2007, ya en fases de decrecimiento, se ha podido ver el resultado, el cual, a todos los efectos, ha producido el actual estado de la oferta sin vender, que se cifra por algunas estimaciones cerca de un millón de viviendas desocupadas sin vender y con unos mínimos que se han estimado en más de 700.000.

No cabe duda de que la creación del Ministerio de Vivienda, tras la elecciones legislativas de 2004, alteró el discurso predominante hasta la fecha, pero no siempre fueron los mensajes más adecuados aquellos que se lanzaron a la sociedad. En realidad, la sociedad española había incrementado sus expectativas sobre el problema de la vivienda y no vio correspondidos esos deseos tan pronto como hubiera sido deseable. La nueva Ley del Suelo

---

<sup>1</sup> "De la quimera inmobiliaria al colapso financiero", del doctor en economía por la Universidad de Harvard y Catedrático de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona, José García Montalvo. Antoni Bosch, editor, S.A. Barcelona 2008.

Pág. 222 – **Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.**

... "El presidente del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE), Carlos Hernández Pezzi, cree que la existencia de una "burbuja" inmobiliaria es una realidad "indiscutible" y "muy preocupante" (*Libertaddigital.es*, 19/6/2003).

... El Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España vaticina que la llamada "burbuja" inmobiliaria estallará a medio plazo, con una bajada en los precios de hasta el 30% cuando la "desproporción" de la oferta se "coma la demanda futura" (*Cinco Días*, 13/8/2003)

... "El Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ha advertido que el país atraviesa la peor crisis de los últimos veinte años, cuyo punto de inflexión "aún está por llegar"... El decano del Colegio de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), Luís Antonio Corral, y el presidente del Consejo Superior, Carlos Hernández, han subrayado hoy, en rueda de prensa, que el sector de la construcción está en una "situación de crisis rotunda y clara" y que no se trata de un "simple desajuste". (EFE, 19/6/2008).

Pág. 223 – **Ricardo Vergés**, economista, asesor de la Comisión de Estadística del CSCAE:

"Hasta ahora hemos vivido la subida de la burbuja inmobiliaria española. A partir de aquí toca la bajada", afirma Ricardo Vergés, arquitecto y economista... Con la entrada en vigor del euro, el 1 de enero de 2002, comenzó a funcionar lo que podríamos llamar la campaña de "los precios nunca bajan" y de "no hay burbuja". "Dicha campaña fue apoyada por estudios econométricos ineficientes -hoy en día desbordados-, por planeamientos urbanísticos delirantes y por estimaciones del patrimonio cuya metodología haría ruborizarse a cualquier especialista del *Income and Wealth*, explica este experto. (El Confidencial, 18/05/2007).

de 2007 cambió la orientación del problema, creando un marco de derechos y deberes imprescindible para una orientación distinta. Es muy significativo el cambio de la expectativa creada y quiero hacer ante sus Señorías esta reflexión, por cuanto durante la primera etapa de la pasada legislatura se mantuvo el discurso predominante de *que la vivienda era un derecho* que había que satisfacer por parte de la Administración o el sector privado, en lugar de considerarlo más apropiadamente en su contexto como *un bien de inversión a largo plazo*, -que es como lo estaban considerando centenares de miles de españoles- o *como un bien de servicio*, que quizá hubiera adecuado mejor la oferta a la demanda realmente existente. Esta confusión no excluye nuestra particular convicción, como arquitectos, de que hay que satisfacer el derecho a la vivienda, en línea con lo que dicta la Constitución. El actual desfase de ese acceso a la vivienda se ha producido en un momento en el que las ratios, vivienda nueva-rehabilitada, vivienda en propiedad-en alquiler y Vivienda de Protección Oficial (VPO)-Vivienda libre se han inclinado peligrosamente hacia el lado de la vivienda nueva, libre y en propiedad, como es bien sabido. Este desfase llegó a producir una grave demora en el proceso de rehabilitación, una caída casi hasta el 10% de la Vivienda de Protección Pública (VPP), -y del alquiler en proporciones similares-, con el consecuente efecto de ofrecer un modelo prototípico de vivienda estándar, normalmente compuesta por una tipología de tres dormitorios con un baño y un aseo, cuyo precio, achacándolo al coste del suelo, se ha mantenido en una sobrevaloración que algunos organismos internacionales han fijado entre el 25 y el 30% siendo cautos y que, además, contenía otro efecto secundario, pero no menos importante, que consistía en que se fijaran muchos precios en torno a la disponibilidad de pagar una hipoteca a través del salario de los dos miembros de la mayoría de los hogares.

## II

Pero hoy no es nuestra intención hablar del pasado, sino del futuro, aprender de los errores y proponer ideas que puedan ser compartidas y que permitan también no sólo la salida más rápida de la crisis, sino garantizar la sostenibilidad de nuestro sector y producir un crecimiento más adecuado tanto para la demanda como para la oferta y la satisfacción del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución Española en su artículo 47. En la actualidad hemos tenido que aprender rápidamente a plantear un nuevo discurso. Por parte del Gobierno se prepara la Ley de Eficiencia Energética y Energías Renovables y hay una conciencia de la necesidad de rehabilitación de la edificación y de nuestras ciudades mucho mayor de la que había hace tan sólo tres años.

Este cambio se produce porque estamos ante un panorama bien distinto. La relatora de la ONU, Raquel Rolnik, presentó un informe hace unas dos semanas en que sostiene que los embargos de viviendas en España pueden aumentar un 197% respecto a 2007, opinión que coincide con las noticias de los últimos días sobre las carencias en la financiación de bancos y cajas para viviendas protegidas y la insuficiente línea de préstamos del ICO destinada a la puesta en alquiler de los pisos que no se venden. Esas cifras se han estimado por el CGPJ, hasta un embargo de hipotecas de 58.700 lo que supone un 126% más que en 2007 y se estima para 2009 una cifra de 76.000 embargos, lo que supondría un 163% de aumento aproximadamente. Además de que la vivienda se abarató en 2008 un 8% en las siete ciudades más caras y que en 2009 está cayendo un 6,8%, el órgano de gobierno de los jueces prevé un crecimiento del 43,5% de los embargos hipotecarios, lo que arrojaría una cifra récord de 84.214 ejecuciones hipotecarias. Estas cifras resultan intolerables.

Hay que decir también que muchos de estos pisos se han hecho en el límite de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (CTE) que empezó a estar vigente el 29 de marzo de 2006, provocando un adelanto de su tramitación. El corolario que se saca de esta cuestión es que en el periodo de mayor incremento de la producción del sector de la construcción, entre 1998 y 2006, muchas de las viviendas que se han ejecutado no están suficientemente dotadas de los avances tecnológicos que impuso el CTE, a partir de esa fecha, especialmente en materia de aislamiento térmico y acústico.

2008 se cerró con 1.072.879 de viviendas terminadas o en construcción, que no encuentran comprador, según datos cruzados del Ministerio de Vivienda y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Según el avance de Estadística de visado del CSCAE sobre el primer trimestre de 2009 se han producido caídas en torno al 86,67% en Andalucía, al 72,27% en Cataluña o alrededor del 90% en la Comunidad Valenciana respecto al primer trimestre de 2008. Si estos datos se comparan con los del último trimestre de 2008 se observan crecimientos de alrededor del veintitantos por ciento en Madrid, Cáceres, Burgos, Jaén o Granada pero muchas otras ciudades descienden, según los datos de que dispone el CSCAE, hasta el 40% en Zaragoza, el 54% en Guipúzcoa o el 46% en Barcelona. Estamos pues en el momento álgido de la crisis.

Se trata, pues, de establecer ante sus Señorías, algunas medidas que el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ha venido proponiendo o suscribiendo. En estos años

el Ministerio de Vivienda ha promovido nuevas políticas. Entre otros ha fomentado el Plan Nacional de Rehabilitación de Edificios con un nuevo marco normativo así como el Plan Renove para Infraestructuras Hoteleras y la Ley de Fomento del Alquiler y la Eficiencia Energética de Edificios, que son una parte de los instrumentos con los que se pretende hacer frente simultáneamente a la crisis y a la reforma paulatina del modelo anteriormente vigente. Ello coincide con la plena puesta en marcha del Código Técnico de la Edificación a partir del 24 de abril de 2009 desde que prácticamente también están ultimados los Documentos Básicos de Accesibilidad y Patrimonio. Desde el CSCAE se ha suscrito una propuesta que viene a acompañar al Plan de Rehabilitación 2009-2012 que consiste en promover simultáneamente la rehabilitación energética de edificios, como respuesta clave y urgente ante la crisis. Este planteamiento pretende aunar la sostenibilidad económica del sector de la construcción con la posibilidad de acceso a la vivienda y aprovechar la rehabilitación energética de edificios para crear empleo mediante la rehabilitación masiva.

- Mejora del comportamiento térmico y acústico de la envolvente de las edificaciones
- Incorporación de la cultura de la sostenibilidad en el proceso de la rehabilitación de edificios
- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones
- Mejora de la accesibilidad.

En lo que se refiere a las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEIs), la situación del sector de la Edificación en España se caracteriza por lo siguiente:

- Las emisiones del sector residencial, comercial e institucional se habían incrementado en 2004 en un 65% respecto del año base de 1990.
- Son 20 puntos más que el conjunto de emisiones españolas que en ese año estaban en torno al 45% de incremento.
- El sector doméstico y el de la edificación consumen en torno a un 20% del total de la energía final en España y producen el 25% del total de emisiones de CO<sub>2</sub>.
- La calefacción y la producción de agua caliente son los vectores que más energía consumen en este sector.

La oportunidad de la rehabilitación energética es real si tenemos en cuenta:

- Para el 2030 la UE dependerá en un 90% de las importaciones para cubrir sus necesidades de petróleo y en un 80% en el caso del gas, siendo imposible prever la seguridad del suministro y el precio del petróleo y el gas. Y la UE deberá reducir sus EGEI en más de un 30% para esa fecha.
- Se han hecho numerosos estudios para comparar los efectos de creación de empleo de las inversiones en eficiencia energética con relación a otras inversiones. Uno de estos estudios ha calculado que se creaban entre 12 y 16 años de trabajo directo por cada millón de USD invertido en eficiencia energética, frente a los 4,1 años de trabajo de una inversión en una central térmica de carbón y los 4,5 años de una central nuclear.
- El gran potencial de ahorro y el hecho de que el sector de edificios represente el 40% del consumo final de energía de la UE hacen especialmente interesantes las inversiones en eficiencia energética en este sector.

### III

Señorías, el propósito de esta comparecencia, es manifestar que tenemos que poner freno a esta situación volviendo al reequilibrio adecuado de un mercado que se ha comportado de forma anómala y con las políticas sociales y con las necesidades de alojamiento de una población joven que no tiene acceso a la vivienda y que se particulariza también en sectores de población mayor, familias monoparentales, inmigrantes y un creciente número de personas que viven solas o con personas a su cargo, especialmente mujeres. Este interés por dar una respuesta ágil a un problema gravísimo que afecta en gran medida a nuestro PIB en un porcentaje muy alto y que carga nuestra participación en un porcentaje muy elevado ha supuesto un lastre para la modernización de nuestra sociedad. La responsabilidad de los Colegios de Arquitectos con el compromiso del crecimiento sostenible y el esfuerzo contra la recesión actual nos ha llevado a impulsar un convenio con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y a la promoción de oficinas de rehabilitación de los Colegios de Arquitectos, en línea con lo dispuesto por el Ministerio de Vivienda en torno a las políticas de alquiler y rehabilitación, aprovechando la oportunidad que brinda la posibilidad de introducir el problema de la energía en todo el proceso de lucha contra el paro, pero también asumiendo el proceso de lucha contra el cambio climático. Este Convenio-Marco se firmó el pasado viernes día 17. Precisamente en esta semana, cuando la vigencia del CTE va

a ser plena, tenemos que pensar en introducir la cultura de la sostenibilidad en la sociedad española y alentar un cambio en los modelos tanto de producción, como de creación de nuevas tipologías de vivienda, asumiendo las ventajas de la densidad y la construcción existente y solucionando los problemas crónicos de nuestro crecimiento. No es un problema menor la alta ocupación de suelo a través de las tipologías de viviendas unifamiliares que ha dañado gravemente el paisaje y el territorio especialmente las áreas litorales y metropolitanas españolas. Las denuncias europeas sobre la indisciplina urbanística, las ilegalidades graves, dañan nuestra imagen como país y además no resuelven ninguno de los problemas que hemos denunciado.

El Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 prevé créditos en condiciones preferentes al Euríbor más 0,65 puntos. Algunas entidades financieras piden elevar en, al menos, un punto este diferencial para que les sea rentable. La banca presiona en el convenio porque las entidades piden cambiar las condiciones. Hace poco tiempo tuvieron la primera reunión formal con el Ministerio de Vivienda para cerrar el convenio financiero. Las entidades, en general, rechazan aplicar una cláusula de concesión automática cuando el comprador de VPO cumple los requisitos. Quieren libertad para elegir al cliente según su riesgo. Hace siete meses el Presidente del Gobierno, José Luís Rodríguez Zapatero, anunció que el Estado pondría 3.000 millones de euros a disposición de los promotores inmobiliarios que convirtieran sus pisos – para los que no encuentran comprador- en viviendas de alquiler. Bajo este modelo, el Instituto de Crédito Oficial (ICO) tiene que apoyar la refinanciación o los avales de los promotores con la entidad financiera. El resultado, meses después de su puesta en marcha, es bastante pobre: sólo se han firmado 12 operaciones por 23 millones de euros, el 0,8% del montante total. Las entidades financieras se resisten a conceder préstamos con las condiciones vigentes en los planes de Vivienda estatal (aún rigen las del anterior de 2008-2012) o autonómicos.

El resultado es que la construcción de vivienda protegida se ha paralizado en estos momentos por la falta de financiación. Pese a que los gobiernos central y autonómicos han apostado por la VPO para reactivar el sector, crear empleo y ofrecer vivienda asequible, promotores públicos, privados y cooperativistas dedicados a la VPO denuncian que no pueden llevar adelante sus planes desde hace unos meses porque los bancos no conceden los préstamos necesarios. Este es el principal e inmediato problema a resolver. Esta es una situación que debe cambiar radicalmente, si no queremos que el estancamiento se traduzca en un freno a la satisfacción del derecho al acceso a la vivienda. El pasado domingo 19 se ha



anunciado otro paquete de medidas de fomento VIA ICO por otros 3.000 millones para avalar inversiones.

En el sentido que plantea esta ponencia, distintas Comunidades Autónomas han planteado normas y reglamentos con que completan lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación y promueven distintas formas constructivas y tipologías de vivienda, ya sea a través de las Normas del Hábitat Gallego o la Ley de la Habitabilidad de Cataluña o los cambios tipológicos que se están promoviendo actualmente la Comunidad de Castilla y León, o Andalucía. En paralelo, la Comisión de Accesibilidad del CTE ha llegado a un consenso en el que se encuentran representados Ministerio de Vivienda – Instituto Torroja, Comité Español de Representantes de Minusválidos –CERMI-, Centro Estatal de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas –CEAPAT-, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España – CSCAE-, Asociación de Promotores y Constructores de España –APCE- y Consejo General de Arquitectos Técnicos de España –CGATE- para determinar las condiciones de accesibilidad de edificios de vivienda de nueva construcción. Ascensores, plazas de aparcamiento, itinerarios, vestíbulos de independencia y otros elementos accesibles de mecanismos y zonas de refugio se han consensado para determinar la accesibilidad universal que fija la LIONDAU y que obliga a una especial atención a las personas con discapacidad.

Tenemos, así pues, todos los instrumentos técnicos y legales, participativos y consensados técnicamente por los usuarios y los profesionales para dar un gran impulso a un proceso diferente y a un cambio de cultura que produzca, a la vez, el triple efecto de dar salida al problema del acceso a la vivienda en España de las clases más desfavorecidas, a la creación de empleo para salir de la crisis y a la adecuación a la demanda de viviendas que no sean estereotipos sino que satisfagan las necesidades específicas de los ciudadanos muy pormenorizadamente adecuándose a la demanda real. Esta demanda es un aglomerado de muchas necesidades singulares entre las que destaca la vivienda para jóvenes, la vivienda en alquiler y la vivienda con mezcla de usos o asistida para grupos de personas mayores, o grupos de estudiantes o personas en situación de realojo o tránsito.

Para hacer frente a los componentes singulares de la nueva demanda hay que solucionar el problema estructural de nuestra economía que tan gravemente se ha puesto de manifiesto con la floración de un superávit record de viviendas desocupadas sin vender ni alquilar y con la aparición de una demanda emergente que no se puede satisfacer muy deprisa debido a que se reparte territorialmente en bolsas concretas alrededor de las áreas metropolitanas de

las grandes ciudades y no sólo en las capitales de provincia sino también en municipios de entre 20 y 50.000 habitantes. Analizar esta demanda sectorizada y hacer uso de todos los elementos públicos y privados para producir Planes Concertados que afronten esta demanda en cada sitio y para cada grupo de demanda emergente es el reto de gestión que tenemos en estos momentos.

Un reto que se completa con la innovación en la disposición de suelo urbanizado no sólo de la Sociedad Estatal SEPES y de SEPES Urbana y de sus homólogas en las Comunidades Autónomas. No sólo de la SPA y de sus homólogas autonómicas o privadas, ni tampoco únicamente de las bolsas inmobiliarias que se están creando alrededor de la adquisición de inmuebles que se han producido por parte de las entidades financieras.

#### IV

Se trata, Señorías, de un esfuerzo colectivo en el que toda la sociedad tiene que participar y especialmente desde los Ayuntamientos, a través de empresas autonómicas y o municipales como la EMVS, EPSA en Andalucía o Instituto Galego de Vivenda y Solo para disponer lo más rápidamente posible de una gama muy amplia de respuestas a las solicitudes concretas de los ciudadanos ven postergado su derecho al acceso a una vivienda digna, primero por el auge inmobiliario desbordado y después por la crisis económica gravísima que padecemos. Ni que decir tiene que, para la modernización e innovación de la economía productiva de nuestro país, es ya urgente una gestión de la crisis que abarque esta visión integral haciendo de la necesidad virtud y acelerando las políticas de empleo y de satisfacción del derecho a la calidad de vida y la habitabilidad en nuestras ciudades.

Hemos de decir que, en la propuesta que promueve el CSCAE con el grupo de expertos GTEPS, se estiman unos 390.000 puestos de trabajo al año con una inversión de alrededor de 25.000 millones de euros aportados a través de los créditos del ICO y con 5.600 millones provenientes del Estado y 2.800 de aportación de las Comunidades Autónomas que supondrían actuaciones sobre 2.250.000 viviendas y que ayudaría a reducir 18 millones de Tm de CO<sub>2</sub>eq hasta 2012. Este ejemplo completa lo que dice el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación Estatal de Vivienda 2009-2012, Plan Renove-Vivienda, y lo que proponen a la vez el Pacto Nacional de la Vivienda 2007-2016 de Cataluña o el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 de Andalucía. El modelo andaluz de los Planes de rehabilitación es un ejemplo de innovación ya desde 1.984, entre otros muchos planes autonómicos o

locales. Pero esto no debe ser sino una muestra del impulso enérgico que hay que dar actuaciones que sólo podrán verse completadas en un horizonte cercano si la Administración y el sector privado concilian sus esfuerzos para hacerlo mucho más rápidamente que hasta ahora, superando imaginativamente los problemas de crédito que atenazan al sector de la vivienda y mejorando las condiciones de alquiler para un mercado mucho más profesionalizado, extendido y eficiente.

Los arquitectos y los Colegios de Arquitectos, a través de su Consejo Superior, estamos ofreciendo toda nuestra colaboración al Estado, las Comunidades Autónomas y a la FEMP para que puedan contar con nuestros servicios profesionales con la mayor eficiencia posible, con la mayor rapidez y con la mayor seguridad para los usuarios. Hemos participado con el CENER, el IDAE y otras Fundaciones públicas y privadas, en propuestas para mejorar la calidad de vida en las ciudades; hemos destacado en numerosos foros los buenos ejemplos y las buenas prácticas de edificación singular, de vivienda social, de innovación y calidad, desde la vivienda a los eco-barrios; hemos conocido y compartido los problemas y aspiraciones de las Plataformas por el Derecho a una Vivienda Digna; hemos participado activa, responsable y financieramente en la gestión técnica y puesta en aplicación del CTE y los Planes de Vivienda.

Tenemos las herramientas técnicas. Sabemos lo que hay que hacer. Empezamos a tener las herramientas culturales para un cambio de modelo y tenemos, afortunadamente, un mercado que, si bien cuenta con una demanda insatisfecha, tiene todavía grandes posibilidades de maduración porque tenemos demanda y tenemos posibilidades de renovación de la demanda. Este mercado es atractivo y tiene mayores expectativas que las de otros países, cuenta con población más joven, y con más posibilidades de crecimiento. A la vez este mercado de vivienda se sostiene sobre una solvencia mayor de la habitual, es una garantía de crecimiento responsable de la vivienda sostenible en el próximo futuro. Es significativo que muchos inmigrantes y parados no resulten ser los más insolventes a la hora de hacer frente a sus obligaciones contractuales. Esta característica nos debe llevar al convencimiento de que nuestro país se merece un avance significativo en el ámbito de la construcción de la vivienda y la ciudad del siglo XXI. Este avance debe reflejarse en el alquiler profesionalizado de viviendas y ahora tenemos el instrumento legal que suponen las sociedades cotizadas SOCIMIS. Para ello tendremos que aplicar los criterios de una economía distinta, la denominada economía verde, los procesos de contratación pública verde y

estudiar el impacto que pueda tener cada actuación de estos planes en el empleo de la sostenibilidad de todo el sistema.

## V

Es el momento de dar una respuesta también integral a nuestra responsabilidad social corporativa, en la que incluyo expresamente a los arquitectos, a otros técnicos del sector, a los sindicatos, a los promotores y constructores y a los trabajadores, en el ámbito de la extensión de las buenas prácticas en el sector de la construcción y también en la Prevención de Riesgos Laborales. Este es asunto capital de la reestructuración que debemos acometer sin más dilación. Estas dos cuestiones son graves efectos colaterales del crecimiento insostenible que hemos padecido. La Feria CONSTRUMAT de 2009 enfatiza esta cuestión de los siniestros laborales a la que tenemos que poner remedio urgente porque es una grave lacra de nuestro sistema económico que no admite tibieza alguna. El capítulo de la formación de los trabajadores, no sólo en materia de seguridad, sino también como medio para alcanzar una formación profesional que les permita promoverse y mejorar su renta es otra de las grandes asignaturas pendientes a pesar del gran incremento de la formación a través de la Fundación Laboral de la Construcción y otros organismos de este carácter. Los oficios y el capital humano del sector tienen que ser también puntos de referencia de la nueva Responsabilidad Social de la construcción en el siglo XXI. Así lo afirma también la CNC, que participa, como lo hacen el CSCAE y otros, en la Plataforma Tecnológica de la Construcción 2020.

En otro orden de cosas, dejando de insistir en lenguajes supuestamente correctos desde el punto de vista político, tenemos que fomentar la transparencia. Algunos expertos estiman en 2.500 millones de euros el montante de la pérdida de ingresos que han supuesto los fenómenos de corrupción en los últimos cuatro años. Manuel Villoria, Catedrático de Ciencia Política de la Universidad Rey Juan Carlos, calcula en una pérdida de ingreso en capitales de 0,6 puntos la de los cuatro años referidos, lo que puede equivaler a 0,25 del PIB anual. Para aumentar la transparencia, son especialmente importantes la inspección, la política fiscal y el urbanismo limpio de los ayuntamientos, así como la contratación y licitación pública que vayan incorporando cada vez más controles de pública concurrencia y un Plan de Compras Verdes del Gobierno y de otras Administraciones que sea acreditado y socialmente certifique la responsabilidad sobre los productos, sobre los procesos y sobre los controles administrativos.

El cambio afecta sobre todo a la ciudad. Podemos hacerlo desde la idea de una renovación importante de las políticas urbanas, a través de la remodelación de barrios y de los mecanismos que propone el Ministerio de Vivienda. El procedimiento consiste en cambiar la visión actual sobre las actuaciones previstas, de manera que la escala mínima de actuaciones de gran rentabilidad social se transforme en una escala masiva de actuaciones de rehabilitación integral. Es decir, hacer, a gran escala, una política de rehabilitación, de integración en la ciudad compacta, y de intervenciones de "grano fino" extendidas al mayor número de interlocutores y agentes sociales y económicos, trabajadores y funcionarios, porque con esas políticas, en las que hay que integrar a las entidades financieras, conseguiremos crear empleo y crecer con mucha más calidad.

La baja calidad de nuestro urbanismo no sólo se centra en las ocupaciones indiscriminadas de suelo en baja densidad, sino también, en estructuras masificadas de nuevos desarrollos urbanos -de poca calidad o difícil conexión con las áreas centrales de nuestras ciudades-, que obligan a numerosos desplazamientos en automóvil para acudir a los lugares de trabajo o a los equipamientos de uso cotidiano (centros de salud, guarderías, colegios, etc.). Nuestra asignatura pendiente es conseguir en urbanismo la alta calidad arquitectónica y producir barrios integrados en los que la vida comunitaria se refleje en entornos de alto nivel estético y ambiental. No podemos seguir construyendo con tanto menosprecio a la cultura del territorio y tantos atentados al paisaje, de una punta a otra de nuestro país. Los crecimientos desmesurados en las áreas metropolitanas centrales y en las conurbaciones litorales sean mediterráneas o atlánticas, deben ser revisados, mediante políticas innovadoras de suelo y estricto respeto al paisaje, extendiendo una visión coherente que contribuya a mantener lo máspreciado de nuestro patrimonio, que es el patrimonio natural, por supuesto, pero también es patrimonio histórico-artístico y ambiental de muchos de nuestros pueblos y ciudades.

En España hacemos una arquitectura de gran nivel. Pero debemos pasar de la arquitectura al urbanismo y a la energía. El alto nivel arquitectónico debe ser traspasado a la acupuntura urbana, a la restauración y renovación de entornos y a la calidad de nuestras ciudades. De las 514 propuestas presentadas a la X Bienal de Arquitectura de 2009, muchas de ellas han sido de vivienda pública y privada de alta calidad, incluso algunas experimentales o innovadoras por encima de lo que se suele producir en la media europea. Pero tenemos un reto en extender ese proceso a grandes áreas de las ciudades. El Plan Concertado de

Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía 2008-2012 ha sido reconocido con una Mención por el Jurado por este esfuerzo integrador. No obstante, seguimos teniendo el problema de que la vivienda española tiene que asumir mayoritariamente *nuevos estándares tipológicos para cada usuario final*; además, *debe ser una vivienda sostenible en conjuntos densos* y no en ocupaciones indiscriminadas del territorio; *los conjuntos de vivienda deben ser elementos positivos de construcción de la ciudad y deben contribuir a la disminución de los efectos del cambio climático*. Estos tres objetivos no pueden conseguirse si, como dije al principio, no se ofrece un abanico plural de soluciones tipológicas pero también de nuevas relaciones entre vivienda privada y pública, entre vivienda en propiedad y en alquiler y entre vivienda nueva y rehabilitada. Mientras no se produzcan aumentos significativos de estas tres últimas variables que deben crecer en esta década hasta alcanzar un 15 y un 20 %, no podremos decir que nuestro país está haciendo bien los deberes: Seguiremos encontrándonos y enfrentándonos con una situación muy cercana a la actual que ha convertido la vivienda en un problema estructural de nuestra economía ...a pesar de sus *grandes posibilidades, precisamente como solución parcialmente estructural de ésta*. Esta realidad, que nos obliga a fijar los tipos de vivienda destinados a cada tipo de usuario y a establecer los requisitos en cada caso, nos debe llevar también a fijar la distancia entre *expectativa y derecho a la vivienda, el crecimiento anual razonable y los límites admisibles de carga inmobiliaria que sean realistas para aumentar nuestra competitividad económica*. Esto nos obliga a disponer de suelo urbanizado y de áreas de rehabilitación preferente de forma que el suelo no sufra la sobrecarga que ha tenido en años pasados respecto al producto de vivienda en sí, ni que intervenga como factor de riesgo en las economías de tantos municipios y de forma tan determinante, para lo que debe abordarse el pacto local para la financiación municipal sobre nuevas bases.

En nombre del CSCAE reitero mi agradecimiento a esta Comisión, a su Presidente y ofrezco nuestra más leal colaboración para cuantos trabajos se requieran desde las Cortes Generales y desde la Administración Pública para llevar adelante las propuestas de las que he tenido el honor de dar cuenta hoy aquí. Muchas gracias.

Madrid, 22 de abril de 2009.

Carlos Hernández Pezzi

Doctor Arquitecto

Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España