

EL URBANISMO COMO PROBLEMA MORAL Y POLÍTICO

Manuel Ayllón.

Arquitecto

Director del Departamento de Urbanismo de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Pontificia de Salamanca

Si el lujo es una necesidad que comienza cuando las demás terminan, como decía Coco Chanel, y la vivienda es una necesidad básica y un derecho de todos los ciudadanos, como dice la Constitución Española, no parece razonable que los productos de lujo y la vivienda formulen sus precios desde el mismo principio: la cosa vale lo que aquel que desea el producto pagará, no lo que cuesta.

Y eso, además de un problema, es un despropósito y una inmoralidad que encuentra su culpa en la responsabilidad compartida de la banca, el empresario y un sistema legislativo que se dice liberal y que cada es más permisivo.

El promotor inmobiliario hace negocios, generalmente, con dinero que no es suyo, pues toma crédito por el 80% del valor del suelo, lo amplía cuando construye, y cuando vende recoloca el crédito al consumidor, con una plusvalía; normalmente del 15% sobre el PVP.

Además, el “retraso administrativo en la tramitación” ayuda al promotor, pues el precio del dinero es inferior al de la revalorización de los activos inmobiliarios, por lo que cada año que se “retrasan” las cosas el promotor gana, al menos, un 3% más en el PVP.

Los bancos tienen hoy en el mercado inmobiliario su mejor cliente pues prestan a promotores por dos años y cobran de consumidores en 40. A eso se le llama “pescar barbos en un barreño” porque, encima, la tasa de morosidad apenas alcanza el 1%. Algo demasiado sencillo...y peligroso.

¿Solución a este problema que ha convertido la vivienda en un bien de lujo? Véase un catálogo de medidas posibles:

- La autoridad bancaria estatal debe regular la amortización de los créditos hipotecarios reduciéndolos a plazos razonables
- Los créditos al promotor para la compra de suelo sólo deberían establecerse sobre el valor catastral.
- El planeamiento urbanístico municipal permitirá la clasificación de suelo conforme a la tasa real de crecimiento poblacional o económico
- La administración pública acudirá a la expropiación de suelo rustico a fin de generar bolsas de suelo destinadas **EXCLUSIVAMENTE** a la promoción pública de viviendas protegidas en régimen de alquiler y de propiedad
- La competencia urbanística se ejercerá de manera compartida y solidaria por todas las administraciones públicas en régimen de corresponsabilidad sin ceder competencias propias (Sistemas consorciados).

Y un corolario: a un político no se le puede pedir que actúe sólo desde la legalidad (obligatoria para promotores), sino desde la ética, que es algo superior y distinto. No todo lo legal es justo y un político no puede ampararse en la legalidad de lo que hace y justificarlo como honesto.

¿Realmente el problema es insoluble? Sinceramente no. Es cuestión de voluntad política, de medidas legislativas valientes, y de referencia éticas que deberían circular con más frescura por los despachos del poder político...y del bancario.