

¿Cómo resucitar al muerto de la construcción? El que responda a esto gana las elecciones

Rafael Yus Ramos
GENA-Ecologistas en Acción

Todavía no me he recuperado del susto que me dio nuestra recién estrenada presidenta de la Comunidad Autónoma Andaluza, Susana Díaz. “*Hay que reactivar la construcción!*” enfatizaba en su aparición en las jornadas “Costa del Sol: hacia un nuevo modelo territorial”, organizadas por la Cátedra Rafael Escuredo de Estudios sobre Andalucía, celebradas en Marbella el pasado día 28 de enero. Aún me temblaban las piernas, cuando de pronto irrumpió en la escena José Manuel Moreno, recién nombrado presidente del Partido Popular de Andalucía, y soltó aquello de la “Junta tiene que derogar el POT y el decreto que limita la construcción!”. Todos a una: resucitemos la construcción, parece ser el santo y seña de la batalla que se está gestando en el próximo horizonte electoral.

El mito de la construcción

Desde los primeros años del boom inmobiliario español se ha ido desarrollando, como una gigantesca pirámide, el sector de la construcción. Un sector económico que ha absorbido, y por tanto hecho desaparecer, a casi todos los demás sectores económicos que venían funcionando en la provincia de Málaga, incluido el propio turismo, al que reduce a la mera ocupación de una vivienda. Todos hemos sido testigos de la movilización económica que produjo este sector, que llegó a hacer girar todas las actividades económicas de la región, especialmente en zonas turísticas como Málaga. De este modo, en el año 2005, que podemos situar como el cenit de la construcción en España, este sector suponía el 16,6 % del Producto Interior Bruto (PIB) y daba empleo directo al 13,8% de la población, pero si contamos la red de servicios que rodea a este sector, las cifras se disparan por encima del 75%.

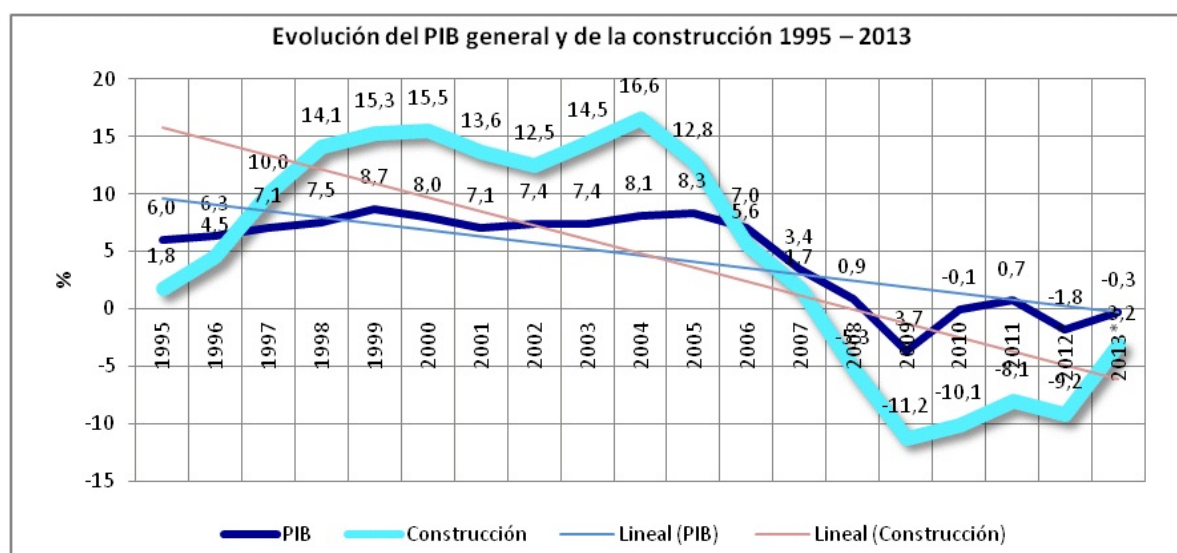


Fig. Paralelismo entre el PIB y la burbuja inmobiliaria

No éramos conscientes de la envergadura de ese gran tejido hasta que ahora, con la crisis financiera de fondo, vemos que cierran negocios aparentemente tan lejanos al ladrillo como, por ejemplo, una televisión local o una tienda de cortinas. ¿Es que la construcción tiene algo que ver con las cortinas? Pues si nos detenemos a pensarlo un poco sí. El negocio de las cortinas, como

el de las cocinas y muebles en general, creció espectacularmente con las promociones inmobiliarias: se libraban contratos gigantescos para amueblar cocinas de las nuevas viviendas y luego los dueños buscaban sus complementos, como las cortinas.

Esto es lógico que sea así, porque la construcción suponía la movilización de todo tipo de recursos y servicios, produciendo además dividendos suficientes como para agasajar a los ayuntamientos con algunas cargas, tales como los carteles de publicidad, los gastos de los festejos, o incluso la posibilidad de invertir en una radio, una revista o una televisión local, con la que además se podría lograr publicidad empresarial y política. Todo a cambio de facilidades para no frenar la desbocada máquina del ladrillo.

Cuando se produjo la crisis, de la que obviamente no hemos salido, nos apercebimos de



Fig. El mito de la construcción

que el punto débil de este gigantesco remolino económico era algo aparentemente tan banal como el crédito bancario, la financiación. Todos los proyectos se hacían con créditos, el capital o se invertía en otras cosas más productivas o simplemente se carecía de él. Las empresas lograban crédito bancario con sólo acreditar que su promoción estaba respaldada por el ayuntamiento de turno. El resto lo pagaban los propios compradores, sea por necesidad o por el divertido arte de especular. No se levantaba un ladrillo hasta no haber reunido un capital a base de vender casas de papel. Era una operación inocua

porque siempre lograba éxito, pero la crisis dejó a más de una de estas operaciones deficitarias de capital “con el trasero al aire”.

Así que podemos estar de acuerdo en que la construcción movilizó mucho la economía, pero también tenemos que reconocer que desplazó, por simple competencia, a otras tradicionales, como la agricultura y la ganadería, por poner un caso. Esta capacidad movilizadora de la economía, sin embargo, no es exclusiva de la construcción. Cualquier otro sector que se desarrolle con la intensidad que lo hacía la construcción podría crear también un gran dinamismo económico a su alrededor. El problema no es ese, sino el hecho de que “toda” la economía girara en torno a la construcción. Esto, ya lo advertíamos hace años, es su talón de Aquiles: si cae la construcción, se viene abajo todo lo demás, porque depende directamente de este sector. De hecho, no hace falta ser un lince, esto es lo que ha ocurrido.

Primeros intentos de resucitación

Detectado el síncope en la construcción, muchos pensamos que era una magnífica oportunidad para rediseñar todo el sistema económico, obviamente no sólo desde el poder político, sino, sobre todo, desde las iniciativas empresariales y un impulso por el autoempleo y la iniciativa personal, buscando otras canteras económicas poco o nada exploradas, y sobre todo, que sea un tejido empresarial muy variado y menos dependiente entre sí. Básicamente es la alternativa al monopolio de la construcción y a la estrecha interrelación entre todo el tejido empresarial y el sector de la construcción propiamente dicho. Obviamente, no se trataba de hacer desaparecer este sector, aunque por un tiempo (el necesario para dar salida a los elevadísimos stocks de viviendas) debería abstenerse de seguir la inercia de las promociones y dedicarse más

a otras áreas relacionadas con este sector, como la rehabilitación o la vivienda protegida.

Pero no. El mito de la construcción, como todos los mitos, puede contra todo intento de desmontarlo. Tal vez sea una limitación antropológica, pero todo parece indicar que nos aferramos a lo que antes fue efectivo como si un madero en el océano se tratara. No hace mucho, en un artículo en esta misma sección titulado *Luces y sombras en los estertores del socialismo andaluz*, tuvimos ocasión de reflejar los primeros intentos de resucitación del muerto de la construcción por parte de la Junta de Andalucía, lo que entonces calificábamos como una clara derechización de la política socialista en esta región.

El primer, y decisivo, paso fue el Decreto-Ley 1/2008, que se presentó como un medio de facilitar los trámites burocráticos que imponían la legislación sectorial en el desarrollo de la actividad urbanística (se autodenominaba como: “Medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y de agilización de procedimientos administrativos”). Para ello, aquella ley eliminó una serie de obstáculos que estaban en numerosas leyes sectoriales, especialmente las de tipo ambiental, por considerar que éstos no ayudaban a resucitar el sector de la construcción, entonces en decadencia. Herencia de aquellos mecanismos de UVI para la construcción fueron más facilidades para construir viviendas unipersonales en espacios naturales protegidos, con tan sólo “comunicar” que se van a hacer, la modificación del recién estrenado Decreto del Golf, potestando al Gobierno andaluz a declarar “de interés turístico” un campo de golf y con ello permitir algunas construcciones; la modificación de la Ley de Espacios Naturales de Andalucía, introduciendo un Plan General de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) genérico para todos los espacios naturales, con medidas flexibilizadoras para la actividad empresarial dentro de los parques, es decir, quemando las naves con tal de reactivar la construcción. Y la rectificación en la limitación del crecimiento del 30-40% que imponía el POT de Andalucía, para permitir a municipios de menos de 20.000 habitantes el doble de estas cifras, con lo que se creaban efectos llamadas para la construcción fuera de los núcleos urbanos donde precisamente más hacen falta las viviendas. Y todo ello sin pasar por los trámites parlamentarios y el control de la ciudadanía, porque la ley daba plenos poderes al Consejo de Gobierno para tomar todas estas decisiones. En esta estela también debe incluirse el Decreto de Regularización de Viviendas en suelo No Urbanizable, puesto que además de evitar con ello la demolición, se estaba dando, al que sepa leerlo, una ruta para construir en suelo no urbanizable y legalizar luego la vivienda. Un estímulo claro y evidente que en su día ya denunciábamos.

Un nuevo intento de resucitación

Pese a los intentos de la Junta de Andalucía por resucitar el muerto de la construcción, aquellas medidas no dieron su fruto. La construcción sigue estando donde está, donde le corresponde por los excesos de años de bonanza crediticia. Pero hete aquí que ha nacido una estrella, y se llama Susana Díaz. Una cara nueva tiene que traer esperanza y qué mejor que esa cara sea precisamente la que anuncie un nuevo plan de la Junta de Andalucía para reactivar el sector de la construcción. Se repite el mensaje electoral que medio funcionó la vez anterior.

La noticia-bomba la soltó, ante un público ávido de maná ladrillero, en Marbella, en el contexto de una jornada (“*Costa del Sol: hacia un nuevo modelo territorial*”), , poco difundida, con escasa asistencia, organizada entre gurús políticos del sector de la construcción, algunos de ellos incluso imputados ¿Cuáles son las fórmulas mágicas para la pócima que hará resucitar a la construcción? Examinemoslas:

"es necesario que las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística simplifiquen, integren y armonicen esos informes preceptivos que se tienen que emitir por parte de la Administración andaluza".

Según esta primera medida, parece ser que las Comisiones Provinciales de Urbanismo, con su pesada burocracia, son las responsables de que la construcción no levante cabeza. Habría que recordar a Susana Díaz que el problema no está en las Comisiones Provinciales, sino en algo previo que está haciendo que ni tan siquiera lleguen proyectos a dichas Comisiones. Por otra parte, si con las Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde por cierto no nos dejan entrar a los ecologistas, ya eran suficientemente permisivas para todo tipo de proyectos, ahora que se pretende "simplificar", podemos estar seguros de que no ni siquiera se detendrá en leer los proyectos. Cualquiera que lo intente será acusado de entorpecer el magnánimo benefactor sector del ladrillo.

Pero no contenta con este arreglillo, Susana Díaz saca de la manga un nuevo as: la revisión de la sacrosanta Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que ahora cree que entorpece al sector ladrillero:

"creemos que tienen que facilitar las iniciativas que busquen el desarrollo del territorio, siempre desde el respeto a nuestra sostenibilidad".

Ojo, aquí la presidenta se arma un lío. Por una parte reconoce que la LOUA no "facilita" las iniciativas que buscan un "desarrollo del territorio". Con esto le está dando la razón al PP, que por eso tenía en cartera su reforma en el programa electoral. El milagro que propone Susana Díaz consiste en rebajar el nivel de exigencia de la LOUA y al mismo tiempo asegurar que lo que se haga sea "sostenible". Pues lo veo muy difícil, porque la normativa vigente a duras penas logra mantener las cotas de sostenibilidad, va a ser mucho más fácil sortearla con esas medidas flexibilizadoras y esa menor fiscalización en las Comisiones Provinciales.



Fig. La presidenta de la Junta de Andalucía, Susana Díaz en su comparecencia de Marbella

A continuación, Susana Díaz echa un capotazo a los ambientalistas, consciente de que su *cantata* a la construcción levantará ampollas:

"Estamos en un momento distinto y ante un momento distinto hay que revisar nuestras normas y hacerlas compatibles con el desarrollo económico de Andalucía y con el respeto a nuestro patrimonio natural, haciendo de la Comunidad andaluza un territorio equilibrado y vertebrado y donde todos en cada uno de los rincones gocemos de las mismas oportunidades".

Implícitamente nos dice que las actuales normas andaluzas "no son compatibles con el desarrollo económico", lo cual parece un calco del discurso de los dirigentes del PP. De todos modos, se

le ven las orejas al lobo cuando declara su compromiso de *reactivar la construcción* porque:

"hay 600.000 andaluces que han perdido sus empleos desde el inicio de la crisis y que viven de este sector", muchas empresas que "se han visto abocadas al cierre y que necesitan el impulso de un sector estratégico para el crecimiento de Andalucía y para la creación de empleo".

De nuevo alabando a la construcción porque al parecer no hay parangón posible en ninguna otra actividad económica en nuestra región. El silogismo es: la construcción crea empleo, el empleo es algo bueno, *ergo* la construcción es buena. Porque en el fondo nuestra presidenta cree en la bondad del sector de la construcción, es bueno intrínsecamente, los malos son los que la utilizan con malos fines:

"es la asignatura que todos hemos aprendido después de una crisis como la que estamos atravesando; aprender de aquello que no funcionaba, aquello que demonizó un sector, el de la construcción cuando realmente lo que debimos demonizar todos fue la especulación con nuestro patrimonio y con un bien a proteger como es el derecho a la vivienda".

Es increíble. A nuestra presidenta se le ha olvidado que no hay construcción si no hay especulación. Nadie se mete en este negocio para hacer un servicio a la sociedad. Todos buscan el santo grial de la plusvalía. Si no hay plusvalía, intereses, inversiones, etc, no hay negocio, y si no hay negocio, a ser posible de los gordos (pelotazo), ahí te quedas con los ladrillos.

En conclusión, como sucedió en el año 2008 con la Ley 1/2008 por la que se flexibilizaba una serie de leyes, en aras de favorecer la actividad económica, con las medidas que ahora se pretende poner en marcha, se incrementa el nivel de control de la especulación y con ello la actividad delictiva y el urbanismo insostenible. Pero es que incluso con este acicate para el especulador potencial, tampoco se va a reactivar la construcción, sencillamente porque, como todo el mundo sabe, y nuestra presidenta, al parecer, no sabe aún, el problema de la construcción en Andalucía no son sus supuestas "trabas administrativas" (las que hay no han impedido toda clase de tropelías urbanísticas) sino simplemente porque el sector está lastrado de un exceso de viviendas monumental y que con ello también ha precarizado el sistema financiero, la gasolina de la especulación, sin el cual nada, absolutamente nada que se permita hacer, se podrá perpetrar. Todavía faltan años por delante para que el sector encuentre el ajuste necesario. Estamos lejos de poder inflar una nueva burbuja y, en verdad, lo mejor es no intentarlo porque ya sabemos del daño que producen los reventones de burbujas. Más acertado sería promocionar un sistema diversificado de actividades empresariales de muy diversa tipología y calado, desde las pequeñas a las medianas empresas, la actividad emprendedoras e innovadora, en lugar de seguir mirando a la Santa Construcción rezándole para que nos regale los preciosos milagros de otras épocas.

¿Una alternativa política?

Obviamente esta ilusión óptica de la construcción no es exclusiva en el PSOE, también la padece, con gran fuerza, su principal fuerza opositora, llamada a llevar una alternativa en Andalucía: el PP. Ya en los comicios electorales pasados el PP prometió derogar la LOUA y los POTs, que estaban "frenando" a la construcción y se inmiscuían en la autonomía urbanística de los ayuntamientos. Posteriormente, cuando Planas puso en marcha el aparentemente atrevido proyecto de protección del litoral, las voces del PP (y también de muchos sectores del PSOE) se elevaron muchos decibelios por encima del nivel tolerable. Todos estaban convencidos de que la Junta de Andalucía, con sus leyes, era la responsable de la crisis del ladrillo y la que estaba impidiendo que éste se resolviera.

En ese telón de fondo, con un sector empresarial endeudado, porque la crisis les pilló con el paso cambiado, con stocks de viviendas imposibles de colocar en el mercado, aparece la Diputación Provincial de Málaga, con su presidente, Elías Bendodo, y organiza para la Asociación de Constructores y Promotores (ACP), con fondos públicos, un sistema para mercadear viviendas con especuladores rusos, participando directamente en ferias internacionales como la Feria Inmobiliaria Domexpo. Contradiciendo el principio liberal, abanderado por el PP, de la no injerencia o no intervención del Estado en los negocios, en esta ocasión le brinda al sector de la construcción malagueña una vía para que éstos vendan lo que al parecer no son capaces de hacer sin la ayuda



Fig. El presidente de la Diputación Provincial de Málaga Elías Bendodo y algunos alcaldes del PP

de mamá. Todo sea para proteger esa especie en extinción que se llama promotor.

El presidente de la Diputación provincial de Málaga no pierde oportunidades para leerle la cartilla a cualquier dirigente del PSOE que prometa reactivar la construcción. Dice claramente:

"no es suficiente agilizar los informes que dependen de la Junta de Andalucía ni acelerar la tramitación de los planes urbanísticos. Su formación apuesta por un urbanismo moderado y ordenado que permita salir de la crisis a la mejor zona de Europa para vivir, pero actualmente hay planes aprobados que la legislación de la Junta tiene paralizados. Lo que no puede hacer la presidenta de la Junta, no está aún entre sus capacidades, es soplar y sorber al mismo tiempo; si ella dice que el urbanismo debe ser una alternativa para la economía andaluza, no puede ser con esta normativa; hay que derogar planes o actualizar y flexibilizar los que existen"

Más claro no lo puede decir. Ello coincide con el clamor de los alcaldes del PP, para quienes el principal escollo es el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que limita el crecimiento en superficie y población de las localidades y que, en muchos casos, impide revisar y actualizar planeamientos, por lo que la mejor medida sería derogar este artículo.

El último episodio de esta larga cadena de intentos de resucitación proviene de nuestro recién estrenado Presidente del PP de Andalucía, José Manuel Moreno Bonilla. Se puede decir que sus primeras palabras oficiales como presidente han ido dirigidas, también, al sacrosanto sector de la construcción,:

“Exigimos la derogación del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, así como el decreto del Litoral, que limita la construcción en la Costa de la Comunidad Autónoma”

No hace más que repetir lo que ya venía diciendo Bendodo y sus alcaldes, todos ellos insistiendo en que el demonio de la construcción son las leyes y normas urbanísticas. Al parecer no caen en que las casas que quedan por vender se hicieron precisamente con esas leyes y si no se venden no es por culpa de las normas urbanísticas.



Fig. El Presidente del PP Andaluz, J.M. Moreno

Moreno termina sentenciando una apocalipsis:

“si Susana Díaz no actúa con agilidad y rapidez, abocará a los municipios a un colapso urbanístico y se perderán muchas oportunidades de trabajo para el millón de parados de Andalucía”

Este señor todavía no se ha enterado que el colapso se produjo en el año 2008, no hace falta esperar tanto tiempo, y no fue por culpa de la Junta de Andalucía, sino del propio sector de la construcción y los sistemas financieros. A lo mejor hay que darle a este candidato unas lecciones de actualización económica, porque me parece que todavía no se ha enterado de nada.

Conclusión

Todos los intentos de resucitar el muerto de la construcción están afectados por un falso supuesto: que el problema de la construcción son las normas y leyes urbanísticas. Es desesperante, porque todos los españoles hemos sido testigos, una y otra vez, con economistas de todo tipo de pelajes, que las causas de la caída del sector de la construcción están en el propio sistema, el exceso de especulación, la crisis financiera, las formas tramposas de enriquecimiento de unos y otros, etc. Nunca se ha hablado de que la LOUA se haya cargado la construcción. Pero los políticos no pueden prometer al pueblo que van a controlar los sistemas financieros y, como si de un momo se tratara, le clavan los alfileres el cuerpo normativo. Esto explica que unos pidan la derogación y otros prometan la flexibilización. Unos y otros intentan engañarnos.

Como nos recuerda Juan Clavero (Ecologistas en Acción), en 2006 se construyeron 150.000 viviendas en Andalucía; en 2011 bajó a 13.725. Hay 130.000 viviendas sin vender. Por el contrario, cada vez es más difícil el acceso de la población, sobre todo de los jóvenes, a una vivienda digna, que es un derecho constitucional. ¿Cómo se sigue planteando la construcción de viviendas para crecimientos de población muy superiores a los existentes y previsibles? ¿Para quiénes serán esas decenas de miles de nuevas viviendas? La política urbanística de la Junta y los Ayuntamientos sigue demostrando un servilismo vergonzoso hacia las empresas constructoras que siguen añorando los años dorados de la burbuja inmobiliaria; y también hacia las entidades financieras que han comprado enormes bolsas de suelo en la periferia de las ciudades y en el litoral, cuya recalificación supone un aumento de los activos de estas entidades. Más activos tóxicos que generarán nuevas burbujas y crisis financieras. Este intento de revitalizar la política del “ladrillo”, además de irresponsable, está abocada de nuevo al fracaso y contradice los compromisos de los máximos dirigentes de la Junta de Andalucía y del PSOE de promover un nuevo modelo de desarrollo basado en el conocimiento, la innovación y la educación. Al PP, partido que se propugna como alternativa, le parecen incluso insuficientes estas medidas de la Junta para fomentar el ladrillo y propone derogar el POTA, paralizar el Plan de Protección del Litoral y modificar la Ley de Costas para permitir la urbanización de la primera línea de playa. ¿De verdad se creen que con este maquillaje normativo se va arreglar el problema? Y suponiendo que se arregle, el problema es el daño irreversible que se creará, bajo la excusa de resucitar a un muerto que debería dejar que descansa en paz.