

La exclusión, un tema transversal, un reto para todos

NARDO TORGUET ESCRIBANO
SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

La exclusión, un tema transversal, un reto para todos



Nardo Torguet Escribano

La política de vivienda constituye un elemento más de la ECONOMÍA del ESTADO DEL BIENESTAR.

Sin embargo, NO ha recibido la misma atención de los poderes públicos democráticos que otros de sus componentes: la salud, la educación, las pensiones, etc.

La Constitución de 1978, establece en su artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...”.

Por lo tanto, se eleva el acceso / el derecho a una vivienda / alojamiento, a categoría de uno de los derechos sociales o derechos fundamentales de nuestro estado de derecho.

Por lo tanto, nadie niega la NECESARIA E IMPRESCINDIBLE INTERVENCIÓN PÚBLICA en el mercado de la vivienda.

Ahora bien, y desgraciadamente a diferencia de lo que ocurre con la salud, la enseñanza o las pensiones, esa INTERVENCIÓN PÚBLICA no implica necesariamente PRODUCCIÓN PÚBLICA.

De hecho, la mayoría de las intervenciones del Estado en materia de vivienda en España, se dirigen a entregar subsidios o transferencias monetarias, ya sean directas o a través de gasto fiscal (indirectas).

GASTO PÚBLICO EN VIVIENDA:

España, Portugal, Grecia

menos del 1% del PIB

Austria, Dinamarca, Francia, Alemania

entre el 1 – 2% del PIB

Holanda, Suecia, Reino Unido

entre el 3 – 4% del PIB

Por lo tanto, la INVERSIÓN PÚBLICA es REDUCIDA, pero además:

Las ayudas directas a través de los Planes de Vivienda del Estado, representan el 18,09% del gasto público en vivienda.

Las ayudas indirectas a través de desgravaciones y deducciones fiscales, representan el 81,91% del gasto público en vivienda.

Todo ello indica una FALTA DE SENTIDO SOCIAL, ¿ por qué?:

- 1) Regresividad: no se ayuda a quien más lo necesita, sino a quien puede adquirir en propiedad una vivienda.
- 2) La ayuda económica es superior cuanto mayor es el precio de la vivienda, equivalente a un porcentaje de la inversión en el ejercicio económico.
- 3) La ayuda fiscal privilegia la ADQUISICIÓN (por otra parte las familias españolas tienen que dedicar el 45% de sus ingresos a pagar la hipoteca a final de mes) y por lo tanto perjudica EL ALQUILER
- 4) No discrimina entre vivienda libre y vivienda protegida (sólo el 5% de la vivienda que se construye es VPO –en 1996 lo era el 40% -).

Por lo tanto, este tipo de política fiscal / económica acaba contribuyendo de una manera indirecta AL AUMENTO DE PRECIO de la vivienda, ya que lo que se hace es aumentar la CAPACIDAD DEL ADQUIRENTE, que automáticamente se trasvasa al promotor y por último al propietario del suelo.

Mención aparte, si hablamos de REHABILITACIÓN, en España solamente el 5% del gasto público en vivienda se dirige a ayudas a la rehabilitación. En Italia, por ejemplo, por ley debe dedicarse el 30%, y en algunas regiones el 40-50%.

Esto explica el SOBREDIMENSIONAMIENTO del sector de la construcción de la vivienda, y explica también los porcentajes de vivienda en propiedad / vivienda en alquiler.

Cuanto más rico es el país y sistemas económicos más privados más elevada es la proporción de vivienda en propiedad.

Cuanto más desarrollado es el Estado del bienestar, menor número de viviendas en propiedad existen.

Llegados a este punto, podemos formular la siguiente afirmación:

El problema de la vivienda en España es un problema de **ACCESIBILIDAD** al alojamiento, para un determinado número de sectores sociales, en definitiva un problema de **HABITABILIDAD**. No existe un problema genérico de vivienda.

- El suelo urbanizado en España entre 1985 y 2000 es superior que el urbanizado desde la prehistoria hasta 1985.
- España es el país de la UE con mayor parque de viviendas: 148 vivs. / 100 hab
- Zaragoza (283.000 viviendas) el 15,40% vacías: 43.841
- Zaragoza 1981 – 203.000 viviendas, 2000 – 280.000 (+39%)
- Zaragoza 1981 – 571.000 habitantes, 2000 – 608.000 (+6,35)
 - No faltan viviendas en España.
 - El número de viviendas abandonadas es el mayor de Europa.
 - La actividad rehabilitadora es la menor de Europa.
 - Además, cuanto más crezca la ciudad en extensión más zonas centrales (barrios) acabarán despoblados, depauperados, vulnerables y por lo tanto crecerá la segregación social.

Existe un **PROBLEMA DE ACCESIBILIDAD**, referido ese problema a las dificultades de determinados sectores sociales (más o menos el 35% de la población) para acceder a una vivienda:

- 1) Jóvenes con menores recursos en proceso de emancipación.
- 2) Personas mayores con bajos niveles económicos, en vivienda inadecuada o en mal estado.
- 3) Mujeres con cargas familiares.
- 4) También familias pobres, precarizadas, vulnerables que sobre todo habitan en los cascos viejos o barrios obreros de las primeras periferias urbanas.
- 5) Colectivos de inmigrantes económicos extranjeros.
- 6) Componentes de la comunidad gitana, aunque se ha amiorado con políticas específicas de realojamiento.

- 7) Otros que no alcanzan ni siquiera a los mínimos para acceder a vivienda en alquiler: los “sin techo”, clientes de albergues o centros de acogida.

Alternativas

Otra política de vivienda es posible, otra política urbana y de ciudad también es posible para frenar los deterioros urbanos y frenar la exclusión residencial, entre otras cabrían estas medidas:

- Apoyo al mantenimiento del parque inmobiliario. Mantener la ciudad existente para frenar la degradación y la segregación social.
- Evitar el despilfarro urbano en nuevas infraestructuras, equipamientos, que provoca la extensión de la ciudad.
- Preservar el patrimonio edificado. La Administración debería comprar edificios existentes para su recuperación.
- Privilegiar la compra de viviendas existentes.
- Fomentar la vivienda de protección oficial de promoción pública y de promoción privada.
- Fomentar la vivienda de alquiler, la vivienda de integración social.
- Hacer efectivo los registros de solares.

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado por unanimidad por el Ayuntamiento de Zaragoza en mayo y con carácter definitivo por el Gobierno de Aragón el pasado 13 de junio, propone, en concordancia con el plan estratégico para el desarrollo de Zaragoza y su área de influencia, entre sus objetivos genéricos el de

- *“Propiciar la inversión en las tendencias al deterioro de extensas zonas del centro antiguo y de los barrios que conforman las primeras periferias, mediante políticas de reequipamiento, dotación de servicios y mantenimiento de las viviendas, que aúnen la preservación de su identidad con la mejora de su calidad”, y el de*
- *“Intervenir en el mercado de suelo, con atención a la necesidad de control de los precios...para ello, se considera*

prioritaria la adecuada gestión de los patrimonios de suelo de las administraciones públicas”.

El Plan General hace una apuesta por aunar el desarrollo de nuevos suelos urbanizables con una actuación activa sobre la ciudad histórica y los barrios urbanos consolidados que compense la situación de declive de éstos, en algunos casos de vulnerabilidad, y aproveche en su beneficio parte de las plusvalías generadas en las nuevas extensiones de la ciudad, a través de la cesión de suelos con destino al patrimonio municipal de suelo, cesión que podrá situarse en un barrio de la ciudad consolidada que se determine. El deber de cesión, en este caso, podrá sustituirse por la ejecución de obra nueva o rehabilitación.

El Plan General pretende con ello que el desarrollo en extensión de la ciudad permita reducir la congestión de las zonas centrales y propiciar actuaciones de rehabilitación y regeneración de zonas o barrios en degradación.

Datos concretos referidos a Zaragoza-ciudad

Según el informe de ASF-CARITAS (junio 2001) sobre problema de vivienda y exclusión social en Aragón, el 5% de la población se encuentra en situación de exclusión residencial. El 10 – 15% en situación de riesgo o vulnerabilidad.

Según el Estudio Diagnóstico de necesidades sociales realizado por el Ayuntamiento de Zaragoza (diciembre 2001), el 13% de las familias zaragozanas (29.834) viven en condiciones de pobreza (97.536 personas) y el 2,4% de las familias (3.164) en condiciones de extrema pobreza (14.722 personas).

Umbral de pobreza = 986.140 ptas./año (70.439 ptas mensuales)

Pobreza extrema = 439.070 ptas./año (31.362 ptas mensuales)

Acciones de la SMRU

Sociedad pública, capital 100% municipal

Rehabilitación

El Ayuntamiento pone en marcha en 1989 la Ordenanza para el Fomento de la Rehabilitación, desde ese año ha invertido 2.400 millones de ptas (a las que hay que sumar 800 millones este año 2002).

Durante los 7 primeros años 1989 – 1995 la inversión fue de 292 millones
1996 – 2002 2.108 millones (+722%)

Solamente en los años 2000 y 2001 las solicitudes de ayudas para la rehabilitación han supuesto más del 60 % de las solicitudes realizadas en 13 años de vigencia de la Ordenanza, ésta ha extendido su ámbito a toda la ciudad para edificios de más de 40 años de antigüedad.

Se han rehabilitado con estas ayudas (2.400 mill) más de 5.500 edificios de Zaragoza.

Una amplia mayoría de ellos en el Casco Viejo de la ciudad, con especial interés en las áreas de rehabilitación integrada, que son aquellas que han sufrido un mayor deterioro urbanístico, poblacional, socio-económico, etc.

El futuro pasa por intervenir en operaciones de Rehabilitación Urbana en los barrios urbanos consolidados, los llamados barrios tradicionales (Las Fuentes, Delicias, San José, Torrero, etc.) donde ya se ha diagnosticado en parte su situación de declive, de vulnerabilidad social a medio plazo.

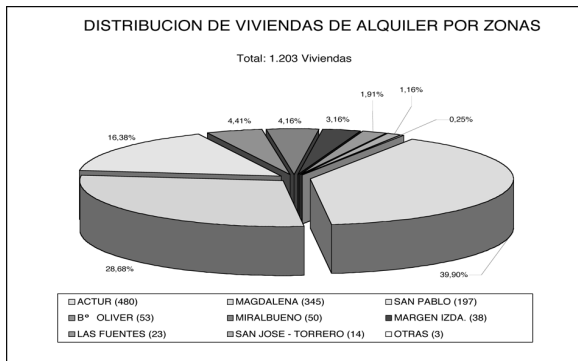
Por último también, en operaciones singulares de rehabilitación integral de edificios completos combinadas con operaciones de realojo temporal (no expulsión) de sus vecinos.

Programa de vivienda de alquiler

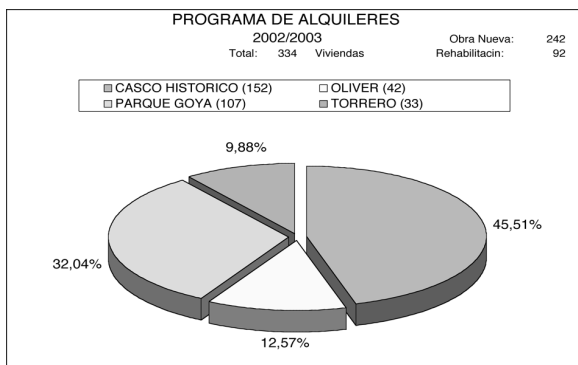
El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la SMRU, construye entre 1989 y 1995, MIL VIVIENDAS DE ALQUILER, que permiten mantener hasta el día de la fecha la mayor oferta social de vivienda pública de alquiler en la ciudad.

La política de construcción de las mil viviendas de alquiler respondió por otra parte a una intencionada política urbana de

recuperación del Casco Viejo de la Ciudad, dónde se sitúan más del 45% de estas viviendas (542).



El programa de las MIL VIVIENDAS DE ALQUILER (en estos momentos son 1.200 viviendas) está siendo en estos momentos ampliado con un nuevo programa (334 viviendas) que retoma e impulsa la construcción / rehabilitación de viviendas para alquileres sociales.



De estas nuevas viviendas en régimen de alquiler, al día de la fecha 197 serán destinadas al programa general de viviendas en alquiler de la SMRU, 66 son viviendas tuteladas para personas mayores, 42 para la Bolsa de Vivienda Joven del Ayuntamiento de Zaragoza y 29 para jóvenes en convenio con el INJUVE.

La SMRU ha iniciado un proceso de revisión de las normas/requisitos de admisión al programa de viviendas de alquileres sociales.

ler. Modificación que entre otros aspectos quiere abordar fundamentalmente:

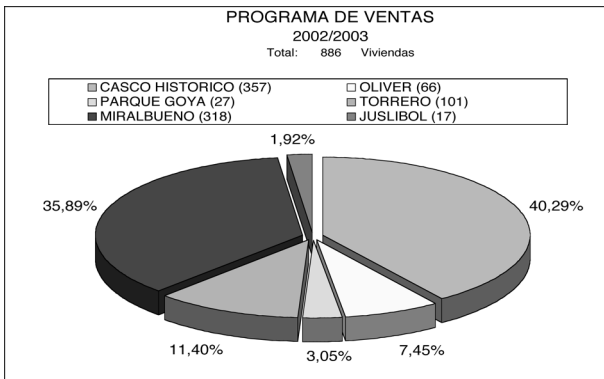
- 1) Elaboración en formato de Reglamento Municipal.
- 2) Simplificar la documentación de solicitud, a través de la firma de Convenios de Colaboración con otras Administraciones (Agencia Tributaria, Tesorería de la S. Social, INEM, IASS, etc.)
- 3) Contemplar soluciones efectivas y reales a las situaciones de excepcionalidad o urgencia en las necesidades de alojamiento transitorio.

Programas de realojamiento

El Ayuntamiento conjuntamente con el Gobierno de Aragón y Cáritas y la Asociación de Promoción Gitana están inmersos en el estudio de un Plan de Realojamiento de los asentamientos chabolistas actualmente existentes en la ciudad de Zaragoza.

Promoción de vivienda protegida

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la SMRU ha optado por la promoción directa de vivienda protegida para la venta para personas o unidades familiares con ingresos inferiores a 5,5 SMI.



Es conocido por otra parte el Programa Municipal de Vivienda Protegida que en un horizonte de los próximos 4 / 6 años pretende el desarrollo de suelos para capacidad de más de 20.000 viviendas protegidas.

El plan integral del casco histórico

En el marco del PICH puesto en funcionamiento desde el año 1998 la SMRU ha desarrollado por encargo del Ayuntamiento de Zaragoza los siguientes programas:

Edificación de viviendas protegidas de nueva planta: 403 en ejecución o próximo inicio con un importe total de más de 3.000 millones de pesetas (más de 18 millones de euros), entre ellas diez viviendas tuteladas para personas mayores y veinte viviendas en alquiler para jóvenes.

Rehabilitación pública sobre edificios de propiedad municipal: 90 viviendas rehabilitadas con un importe cercano a los 1.000 millones de pesetas (más de 5,5 millones de euros) para destinar al alquiler.

Adquisición de suelo y edificaciones: la SMRU ha adquirido solares y edificios en el Casco Histórico de la ciudad por valor de 686 millones de pesetas desde 1998 (más de 4,1 millones de euros).

Desarrollo de la Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación Privada: Consistentes en ayudas económicas a la rehabilitación de iniciativa privada, para el periodo 1998-2001 se han concedido 633 ayudas que ascienden a más de 687 millones de pesetas (más de 4,1 millones de euros) sobre un presupuesto total de inversión en estas obras de rehabilitación de más de 2.000 millones de pesetas (12,5 millones de euros).