

## **Acta del Panel Estratégico: CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA**

Celebrada el 28 de Abril de 2011 a las 12.00 horas en la sala Riogordo III del Centro Cívico de la Diputación de Málaga.

### **ASISTENTES**

**D. Enrique Benítez Palma**, Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda. Presidente del Panel Estratégico.

**D. Vicente Seguí Pérez**, Gerente de la Asociación MADECA.

**D. Francisco González Fajardo**, Director del Plan Estratégico Provincial.

**D. Vicente Granados Cabezas**, Personal Docente e Investigador del Departamento de Economía Aplicada (Política Económica) de la Facultad Económicas de la Universidad de Málaga. Autor de ambos dictámenes.

**D. Francisco Vera Días**, Presidente Grupo Vera, Fundación Habitec.

**D. Antonio José Moreno Morales**, Jefe de servicio de Rehabilitación y Arquitectura de la Delegación de obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

**D.ª María José Márquez Ballesteros**, Subdirectora de la Relaciones Internacionales de la Escuela de Arquitectura de Málaga.

**D.ª Cristina Iglesias Placed**, Profesora de Construcción Arquitectónica de la Escuela de Arquitectura.

**D. Guillermo Casado López**, Arquitecto especialista en Bioconstrucción de Quark Arquitectos.

**D. Ángel Terrón Pisonero**, Técnico del Grupo Zeitgeist Málaga.

**D. Rafael Cintora Escalante**, Gerente de Red Verde de Bioconstrucción.

**D.ª Violeta Aragón Correa**, Secretaria General de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores.

**D. Juan Serafín Navarrete Polano**, Jefe de Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda.

**D. Tomás Luzón Rodríguez**, Miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Aparejadores de Málaga.

**D.ª Susana Ranea**, Encargada del Departamento de Reclamaciones de FACUA.

**D. Ernesto Javier Spada**, Director de ECOMODUS "Hogares Eficientes".

**D. José Antonio Tallón Moreno**, Gerente de Emprovima S.A.U

**D. Juan Cobalea Ruíz**, Representante de la Cámara de Comercio.

**D. Francisco Javier González**, Director de la Unidad de Planificación Estratégica de la Diputación de Málaga.

**D.ª María del Mar González Vera**, Coordinadora de Gestión y Relaciones de la Fundación MADECA.

**D. Francisco Pérez Bernal**, Coordinador de la Oficina Técnica del Plan Estratégico de la Provincia de Málaga y Director de Administración y Proyectos de MADECA.

**D.ª Nuria García Montenegro**, Técnica en comunicación de la Fundación MADECA.

**D.ª Ana Isabel García Gutiérrez**, Técnica en comunicación de la Fundación MADECA.

## **ORDEN DEL DÍA**

### **Inauguración de la mesa.**

---

D. Enrique Benítez Palma, Delegado provincial de Obras Públicas y Vivienda y presidente del Panel, da la bienvenida y presenta a cada uno de los asistentes de la mesa presidencial.

D. Vicente Seguí, gerente de la Fundación MADECA, inicia la reunión dando la bienvenida a los participantes al Panel Sectorial Estratégico y agradeciendo la asistencia a los presentes. Así mismo, hace una pequeña mención sobre la dinámica a seguir en la reunión, recalcando que lo importante es la participación de los invitados.

D. Francisco González fajardo, director del Plan Estratégico de la provincia de Málaga, comenta esquemáticamente las partes en las que se divide el Plan Estratégico de la provincia, poniendo a los asistentes en situación sobre cuál es la función de este Panel en el marco del Plan Estratégico Provincial.

D. Enrique Benítez Palma, Delegado provincial de Obras Públicas y Vivienda y presidente del Panel, antes de dar paso al ponente, quiere hacer una reflexión acerca de la importancia de no centrarse únicamente en una sola rama (urbanismo) del sector, es decir, realizar una inversión más equitativa en ese sentido.

Por otro lado, recalca la importancia del acceso a la vivienda, sobre todo para la población más joven. Existe un desfase entre la oferta y la demanda. Además el ciclo de la vivienda ha cambiado, en estos momentos sigue habiendo demanda pero el poder reside en el sector financiero, el cual está actuando en estos momentos como un cuello de botella.

En este sentido, piensa que las VPO, ahora mismo, son la mejor política para los jóvenes, por ello, hay que acabar con el pensamiento de que estas viviendas estaban destinadas a aquellos con riesgo de exclusión social. Por otro lado, habría que potenciar la construcción centradas en el sector privado, porque la colaboración público-privado favorece sobre todo a grandes compañías, y si a esto le sumamos que la financiación es el punto clave en estas obras, se concluye que el criterio de ejecución basado en este mecanismo se centra en parámetros de rentabilidad y no en la calidad de la ciudadanía.

### **Presentación de las propuestas recogidas en los Dictámenes de Construcción y Vivienda.**

---

D. Vicente Granados Cabezas, personal Docente e Investigador del Departamento de Economía Aplicada (Política Económica) de la Facultad Económicas de la Universidad de Málaga, y autor de ambos dictámenes.

Antes de comenzar con la exposición de las propuestas de debate, quiere aclarar que ambos dictámenes están relacionados claramente pero que no hay que confundirlos

como uno sólo. Es por tanto que, la construcción se refiere a la oferta y la vivienda a la demanda.

### **DICTAMEN DE CONSTRUCCIÓN.**

Las líneas de trabajo deben girar principalmente sobre políticas de oferta – reestructuración empresarial –, aunque sin desdeñar las de demanda, necesarias para mantener la actividad y también para financiar los cambios estructurales. Esto es, la estrategia como industria –no solamente la empresa individual del sector- consiste en seguir y reforzar la presencia en los mercados locales o nacionales conocidos pero diversificándola hacia nuevas necesidades que la sociedad actual requiere, así como ampliar el campo de acción a otros ámbitos en el contexto de la globalización con las reglas y actitudes que esta impone. En esta línea y como aspectos transversales se podían mencionar los siguientes:

- Dimensión empresarial
- Mejora de la capacidad productiva y productividad
- Investigación sobre nuevos materiales
- Estructuras financieras
- Internacionalización de las empresas
- Diversificación de riesgos

Todos esos puntos, con la excepción de la financiación externa o incluso la colaboración público-privada o privada-privada sobre proyectos de investigación ambiciosos, son inherentes a las decisiones empresariales.

Los siguientes temas y ámbitos se relacionan con la mejora de la calidad de las condiciones de vida, fomentadas por las instituciones públicas o no, que surgen tanto de los ámbitos privados (la residencia) como de los espacios comunes de convivencia y relación (las ciudades), los espacios productivos, así como los relacionados con nuevas necesidades públicas y privadas y los proyectos englobados en la denominación genérica de la sostenibilidad:

- Rehabilitación de viviendas. Iniciativa pública y privada
- Adaptación de ahorro energético en las viviendas
- Producción de vivienda protegida de alquiler. Vivienda social de alquiler.
- Producción de vivienda privada de alquiler. Concesiones a largo plazo
- Rehabilitación urbana: conjuntos históricos, centros (centralidades) urbanas, regeneración de barrios y espacios públicos degradados.

- Medidas relacionadas con el impulso de la ciudad lenta y la ocupación peatonal y transporte no motorizado de los espacios públicos
- Reconversión de los espacios turísticos. Creación de nuevos espacios relacionados o rehabilitación y rediseño de los existentes con las nuevas demandas tanto en el turismo urbano, litoral o de interior.
- Iniciativas de proyectos relacionados con la Convención Europea del Paisaje.

Infraestructuras de comunicaciones que eviten la brecha digital

- Fomento del transporte de mercancías por ferrocarril (adaptación intercambiadores, centros modales y vías)
- Impulso continuo al transporte público eficaz y eficiente.
- Infraestructuras energéticas, mejorando la eficacia de las existentes y promoviendo acuerdos de investigación para mejorar la viabilidad a largo plazo de las fuentes alternativas de producción y distribución energética.
- Ciclo integral del Agua. Mejoras en su diseño y gestión
- La protección medioambiental (creación, mantenimiento y gestión) como una oportunidad de actividades económicas
- Nuevo impulso a los equipamientos sociales. Construcción, creación, rehabilitación, mantenimiento y gestión.
- Distintas escalas para diferentes ámbitos geográficos de centros educativos, sanitarios y culturales.

#### **DICTAMEN DE VIVIENDA.**

La sugerencia desde este informe es que el debate tiene que distinguir claramente entre la producción de inmuebles y la demanda de los mismos. En ambos casos la diferencia de la vivienda como activo financiero o como bien de primera necesidad debería estar nítida, aunque no sea siempre una tarea sencilla.

Para el mantenimiento de la actividad de las empresas, el dictamen apunta al ajuste de la actividad basado en análisis de mercados fragmentados: demanda autóctona basada en la estimación de la creación de nuevos hogares y tipología de los mismos; demanda potencial de la vivienda de uso como segunda residencia; la demanda como activo inmobiliario; y la internacionalización de las empresas dirigida a la entrada en mercados externos tanto españoles como extranjeros. Las perspectivas a medio plazo de cara a la recuperación o a la consolidación de la actividad se centran en la primera y a la cuarta categoría.

Fara facilitar el debate, se distingue en este apartado algunas reflexiones y datos adicionales sobre aspectos específicos:

- Planeamiento.
- Accesibilidad a la vivienda.
- Rehabilitación.
- Alquiler.
- Financiación.

#### **Ronda de intervenciones de los/las expertos/as asistentes.**

*D. Juan Cobalea Ruíz, Representante de la Cámara de Comercio.*

Comienza encomiando la gran labor de MADECA y de los dictámenes. Remarca la necesidad de llevar a la práctica estos dictámenes, de tal modo que MADECA pueda consolidarse como líder de prestigio entorno a las AAPP. En cuanto a los informes, subraya la importancia de dos términos: la innovación y la internacionalización, los cuales son temas prioritarios en los que centrarse. En cuanto a la vivienda, este tema se traduce en aplicar sostenibilidad, por ello, hay que invertir tanto en infraestructuras como en urbanismo. Hay que mantener la competitividad de Málaga para mantener a los turistas. En cuanto a infraestructuras, se queda con el tren del litoral y el saneamiento para mantener un nivel turístico óptimo. Otro punto importante, es el cumplimiento de la ley de morosidad y apoyar a las empresas de Málaga sin quebrantar la ley. Piensa que hay que potenciar la capacidad de liderazgo como dinamizador de la colaboración entre las AAPP. Existe un buen nivel de participación, pero se podría mejorar implicando a los máximos niveles de las instituciones públicas y privadas. Así mismo, hay que motivar la capacidad de lobby provincial para mantener la inversión necesaria en infraestructura.

*D. José Antonio Tallón Moreno, Gerente de Emprovima S.A.U.*

Piensa que el tema de la vivienda, en comparación a otros puntos, es un problema bastante grave que está sufriendo la sociedad. No está en desacuerdo con ninguna propuesta, todas son viables, el problema común en ellas es el tema de la financiación.

*D. Francisco Vera Días, Presidente Grupo Vera, Fundación Habitec.*

En cuanto al tema de la vivienda comenta que no se puede tardar, por lo que es necesario hacer un Plan General rápidamente, ya que se ha desperdiciado mucho tiempo bueno, pero no un Plan cualquiera, debe ser un Plan factible, viable y que se desarrolle en un tiempo razonable.

*D.ª Susana Ranea, Encargada del Departamento de Reclamaciones de FACUA.*

Afirma que se trata de unos estudios exhaustivos, pero que cuentan con una pequeña deficiencia, y es que pasan por alto a los consumidores.

Entiende que se debe elaborar un estudio de forma sostenible socialmente.

En cuanto al dictamen de construcción, comenta que es muy importante que se cuente con el concepto de calidad, ya que en la selección natural del mercado entre oferta y demanda no hay libertad de elección, los consumidores son la parte débil. El interés de salir de la crisis es tan fuerte que no nos percatamos de cuales son los verdaderos problemas, y si no los tenemos en cuenta ahora, en un futuro los volveremos a repetir.

*D.ª Violeta Aragón Correa, Secretaria General de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores.*

Cree que el problema es que se está estigmatizando la construcción y eliminando por completo, por ello, hay que seguir invirtiendo, hay que innovar.

En cuanto a las VPO, piensa que habría que darle un repaso a la ley del suelo porque una inversión solamente privada es casi imposible por temas de financiación.

*D. Guillermo Casado López, Arquitecto especialista en Bioconstrucción de Quark Arquitectos.*

Alega que la sostenibilidad debería explicarse como un cambio necesario, como un punto de rentabilidad a largo plazo, para que se vieran las ventajas reales que este tipo de ejecución pueden acarrear.

Otro punto muy importante, es el tema de la investigación de materiales, ya que en muchas ocasiones son necesarios algunos tipos de materiales que en España ni siquiera se elaboran y hay que importarlos desde Francia, por ello es importante crear una microeconomía alrededor de estas investigaciones.

*D.ª María José Márquez Ballesteros, Subdirectora de la Relaciones Internacionales de la Escuela de Arquitectura de Málaga.*

Comenta que hay que hacer empresas más competitivas en el ámbito internacional caracterizadas por la innovación.

Otro punto importante, es el tema del consumidor, hay que pensar en la calidad de vida de los ciudadanos ya que ese es el fin último.

Resalta que hay que potenciar la rehabilitación de la vivienda, cascos históricos, mobiliario público... no sólo nos debemos centrar en crear nuevas viviendas.

*D. Tomás Luzón Rodríguez, Miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Aparejadores de Málaga.*

Piensa que dentro de unos 25 años, con el cambio de escenario familiar que se prevé, la tendencia se inclinará más hacia el alquiler de viviendas antes que la compra.

*D. Enrique Benítez Palma, Delegado provincial de Obras Públicas y Vivienda y Presidente del Panel.*

Apoya la concepción de que es mejor rehabilitar viviendas a crear nuevas. Así mismo, está de acuerdo con fomentar tanto esta práctica como la reconstrucción bioecológica. Asegura que, el problema sigue siendo la financiación, pero que deberíamos aprender de otras políticas extranjeras que ya se están llevando a cabo en este sentido, y están teniendo muy buen resultado, como es el caso de las que desarrolla Hillary Clinton.

### **Observaciones**

D. Ángel Terrón Pisonero, Técnico del Grupo Zeitgeist Málaga.  
Promoción de la construcción y la rehabilitación de viviendas para la eficiencia energética por medio de la investigación en técnicas y materiales.

D. Rafael Cintora Escalante, Gerente de Red Verde de Bioconstrucción.  
Piensa que sería buena medida encaminar todas las propuestas a una propuesta del Plan de O para la provincia de Málaga.

D. Ernesto Javier Spada, Director de ECOMODUS “Hogares Eficientes”.  
Considera que sería necesario profundizar sobre varios de los temas mencionados.