



Vista del tejido urbano de Cádiz. Martina Lodos

## La gestión del suelo público y la crisis de la vivienda en España

Publicado: 2 diciembre 2024 23:09 CET

**Carmen Esther Falcón-Pérez**

Profesora Titular de Universidad de Economía Financiera y Contabilidad, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Con un 2,5 % de vivienda social, España está a la [cola de los países europeos](#) (solo por detrás de Portugal y Rumanía) en lo que a acceso a vivienda protegida se refiere. Esto impide ofrecer soluciones a una [buena parte de su población](#) para cubrir sus necesidades habitacionales.

[Hemos analizado](#) si la gestión del suelo público ha servido para la creación de viviendas de protección pública y su relación con la crisis de la vivienda que se vive en España.

### Suelo público, vivienda social

Desde [mediados del siglo pasado](#), la normativa urbanística española se ha centrado en alimentar las bolsas de suelo público, los llamados [patrimonios públicos de suelo](#) (PPS). Para ello, los promotores de [actuaciones de transformación urbanística](#) (nueva urbanización, renovación o dotación) tienen la obligación de entregar a las administraciones municipales un porcentaje [de entre el 5, y el 15 %](#) de la edificabilidad media del proyecto en suelo urbanizable. El objetivo de la conformación de este patrimonio público es relajar las tensiones en el mercado inmobiliario y dotar a los municipios de [reservas de suelo](#).

El [ordenamiento jurídico](#) dispone que los terrenos que configuran los PPS deben quedar registrados en los estados financieros de las administraciones locales como un patrimonio separado, perfectamente diferenciado del resto.

Por otra parte, los gestores públicos se comprometen a destinar dichos terrenos a los usos reglamentariamente establecidos (construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y obras de interés social o de protección de espacios naturales).

## **Una gestión ineficaz del suelo público**

Los únicos informes fiscalizadores realizados por el [Tribunal de Cuentas de España](#) –a nivel nacional, para la [Comunidad Autónoma de Canarias](#) y para el [Ayuntamiento de Cáceres](#)– confirman que la gestión de los PPS ha sido ineficaz por la falta de rigor en la contabilidad (al no contemplarlos como bienes separados), la ausencia de inventarios o la desactualización de los balances.

Además, dichos bienes se han destinado a usos indebidos, como su venta a [fondos de inversión](#) para sanear las arcas municipales.

Durante la crisis económica que arrancó en 2008, el poder legislativo español aprobó, de manera excepcional, el uso del patrimonio público de suelo para la cancelación [de la deuda de los municipios](#).

Así, el patrimonio público de suelo sirvió [como mecanismo de financiación](#) para los organismos municipales. Los municipios tomaron prestados de la partida de PPS los fondos para sanear sus cuentas, con la obligación de reponerlos en un plazo máximo de diez años.

Esta medida, que altera el propósito original del patrimonio público de suelo, se tomó para cumplir con el mandato europeo de respetar el [principio de estabilidad presupuestaria](#) y [garantizar la sostenibilidad financiera](#) de las administraciones.

## **Emergencia habitacional**

La escasez de vivienda social en España no solo se debe a la inadecuada gestión del patrimonio público de suelo, sino también a la [falta de promociones](#) para la construcción de viviendas protegidas.

Por otra parte, una vez cumplidos los plazos, la vivienda pública acaba integrándose en el mercado de vivienda libre. Mantener la calificación social de la vivienda construida en suelo público permitiría consolidar un parque público de viviendas estable, eficiente y duradero.

Es imprescindible que crezca la inversión pública en vivienda social y que la gestión del suelo público sea eficiente, eficaz y transparente. Así, la vivienda social y el suelo público podrán ser instrumentos efectivos de las políticas públicas de vivienda, y ofrecer una alternativa real para abordar la emergencia habitacional que afecta a los ciudadanos más vulnerables de España.