

XV CONGRESO DE ACADUR.

Las Palmas, 5, 6 y 7 de noviembre de 2025.

Título de la Ponencia.

UNA SOLUCIÓN PLAUSIBLE AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

Ponente: Gerardo Roger Fernández.

ÍNDICE.

1.	INTRODUCCIÓN GENERAL.....	1
2.	¿CÓMO HEMOS LLEGADO A ESTA SITUACIÓN ?.....	2
3.	¿CÓMO RECOMPONER ESTA DEPLORABLE SITUACIÓN EN UNA ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO?	4
4.	CONSIDERACIONES SOBRE LA INVERSIÓN PÚBLICA A DISPONER.	7
5.	CONSIDERACIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE SUELO AD HOC.	8
6.	¿CÓMO GESTIONAR ESTOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES?	13
	6.1. Primera Modalidad.	13
	6.2. Segunda Modalidad.	15
	6.3. Tercera Modalidad.	17
7.	CONCLUSIÓN.....	18

RESUMEN.

La práctica y generalizada imposibilidad de satisfacer el derecho constitucional (artículo 47 CE) al disfrute del uso de una vivienda digna se ha convertido en el mayor problema social detectado por la ciudadanía y constatado en todas las encuestas realizadas en los últimos tiempos.

Conscientes de la citada emergencia social, los poderes públicos competentes en la materia vienen disponiendo diversas medidas políticas con la finalidad de resolver el grave problema señalado, si bien y hasta la actualidad no han conseguido satisfacer el objetivo perseguido.

En este sentido, continuando lo señalado por quien suscribe en el anterior XIV Congreso de ACADUR, la presente Ponencia procede a analizar sintéticamente los orígenes del problema y a exponer medidas y políticas administrativas plausibles que permitan ofrecer, de una vez por todas, respuestas positivas al ancestral problema que viene lastrando la satisfacción del derecho a la vivienda, ya reconocido como quinto pilar del Estado de Bienestar.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

La práctica imposibilidad de acceder al uso y disfrute de “una vivienda digna y adecuada” identificada en la expresa dificultad de satisfacer ese derecho constitucional por una gran parte de la ciudadanía española, incluye en los últimos tiempos la drástica incapacidad de satisfacerla por la gran mayoría de aquellos ciudadanos que disfrutan de un trabajo

fijo y que disponen de un salario comprendido entre los 1.000-2.000 €/mes, los denominados coloquialmente como “milleuristas”.

Si el alquiler medio en las ciudades adoptadas como referentes asciende a 1.000 €/mes por una vivienda de superficie media (100 m²) y el importe económico máximo destinable a la obtención de la misma no debe exceder del tercio de sus ingresos netos, sólo aquellos que superen los 3.000 €/mes podrán satisfacer ese derecho, lo que comporta que los millones de trabajadores “milleuristas”, tanto los pertenecientes al sector Servicios como los titulados universitarios durante sus primeros años de ejercicio profesional, no podrán asumir abonos superiores a los 300-600 €/mes, restricción que les expulsa drásticamente del mercado inmobiliario “normalizado” y les limita a alquilar, en el mejor de los casos, una vivienda compartida con otros usuarios, una habitación “con derecho a cocina” o al mantenimiento en la casa familiar de manera impropia a su edad y a su situación personal.

2. ¿CÓMO HEMOS LLEGADO A ESTA SITUACIÓN?

La causa fundamental, entre otras de menor relevancia, se encuentra en la **“peculiar” política de vivienda adoptada en España desde la Transición democrática.**

Frente a las políticas centroeuropeas (v. gr. las aplicadas en Viena, Países Bajos, Alemania, etc.) adoptadas generalizadamente desde mediados del siglo XX y destinadas a la promoción de grandes Parques Públicos de Vivienda en Alquiler Asequible, aquí se adoptó una “singular” estrategia, hoy expresa y explícitamente controvertida, que

tras renunciar a la promoción pública de las mismas y apoyándose en la capacidad empresarial en la gestión inmobiliaria del Sector Privado, se procedió a la **creación de las conocidas y denominadas Viviendas de Protección Oficial, VPO (o de Protección Pública, VPP).**

En concreto, con la sedicente finalidad de disponer de un “precio socialmente asequible” para la mayoría de ciudadanos de menores rentas, estas VPO-VPP fueron **dotadas de un “precio tasado oficialmente”**, normalmente un tercio menor del valor real de mercado de las Viviendas de Renta Libre (VRL), complementándose esta política “público-privada” con el otorgamiento de **Subvenciones al promotor privado** con la finalidad de “reequilibrar” su proceso financiero y con la entrega de **Ayudas al ciudadano-adjudicatario** para compensar su insuficiencia económica, completándola, finalmente, con una injustificable y desreguladora medida: disponiendo la **descalificación oficial de su condición de VPO-VPP al cabo de unos pocos años** (10-30 años), fomentando y facilitando, así, su venta en el mercado libre a un precio consecuentemente especulado, “volatilizándose”, de esta forma, un trascendente y fundamental activo social conformado por el relevante contingente de viviendas producidas con tanto esfuerzo.

Esta “sorprendente desamortización inmobiliaria”, auténtico despilfarro político y socioeconómico, supuso que de las más de 3 millones de VPO-VPP construidas desde entonces, en la actualidad sólo permanecen unas 300.000 unidades, un 2,5 % de las Viviendas Principales, mientras que la media en la UE asciende al 9,3 % (v. gr. un 30 % en Países Bajos y el 24 % en Austria). Si, además, consideramos la aparición de la “crisis universalizada” del 2008, la relevante caída de

gran parte del sector empresarial y la consecuente precariedad **laboral** generada, emerge una drástica restricción inmobiliaria que a pesar de las evidentes mejoras económicas constatables en los dos niveles, macro y micro (v. gr. crecimiento del PIB, incremento del empleo, disminución del paro, aumento del salario mínimo etc.), factores socioeconómicos alcanzados desde finales de la década del 2010, sigue persistiendo en España la emergencia social en el acceso a la vivienda, problema constatable y puesto de manifiesto por el mayor y diferenciado incremento de los precios de la vivienda con relación con el aumento de los salarios, desequilibrada situación que se complementaba con el mantenimiento del histórico déficit de aquellas a precios socialmente asequibles que pudiera paliarla.

3. ¿CÓMO RECOMPONER ESTA DEPLORABLE SITUACIÓN EN UNA ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO?

Ciertamente las Administraciones públicas responsables de la vivienda vienen adoptando medidas sedicentemente paliativas destacando, entre otras, la **Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda promulgada a instancias de la Administración General del Estado (AGE)** o la **Ley 1/2024, de 19 de febrero, de “Medidas Urgentes en Materia de Vivienda”** promulgada por el Gobierno Canario.

Sin embargo, procede reconocer sus insuficientes resultados, bien causados por el incumplimiento de concretas determinaciones jurídico-urbanísticas de la ley Estatal por parte de algunas Comunidades Autónomas (CCAA), bien por las dificultades

experimentadas en la aplicación de algunas medidas estructurales establecidas en ambas leyes.

Resulta urgente e inaplazable, por tanto, implementar políticas públicas, social y económicamente proactivas, para resolver el ancestral problema que nos acucia.

En consecuencia, procede adoptar, entre otras, dos medidas básicas y esenciales, a saber:

a). Establecer como **preferente el régimen de Alquiler Asequible** frente al de Venta, De hecho, la coexistencia de ambos regímenes resulta plausible, si bien debe prevalecer el Arrendamiento público como una estructural “solución temporal paliativa” ante “los inciertos avatares” del mercado, y

b). Como medida básica e imprescindible, el **mantenimiento permanente de la Calificación Oficial y la condición de las VPO-VPP**, prohibiéndose taxativamente su venta ex post en el mercado libre. Obviamente, se trata de impedir que volvamos a “tropezar otra vez en el mismo ladrillo”.

Por otro lado, la disposición racional de estas políticas exige su **aplicación estratégica en el tiempo** con la finalidad de obtener resultados cuantificables y tangibles, tanto apreciados en un plazo inmediato para poder satisfacer, en la medida de lo posible, las perentorias demandas actuales, como para su consecución y satisfacción continuada en un futuro próximo y estable, a saber:

1º). En **la actualidad**, disponiendo políticas de carácter coyuntural mediante la aplicación de la modalidad de **Gestión Pública Indirecta**, procediendo a **movilizar decididamente el patrimonio edificado preexistente**, tanto de titularidad pública (v. gr. la SAREB, Ministerio de Defensa etc.) como privada (v. gr. Banca, Fondos de Inversión y particulares), fomentando su inmediata incorporación al mercado a precios discriminadamente asequibles estableciendo para ello medidas incentivadoras, tales como subvenciones a la rehabilitación, bonificaciones fiscales o ayudas a “los mileuristas”, medidas todas ellas condicionadas a un eficaz control oficial que impida que estas ventajas económicas puedan trasladarse espuriamente al precio final, así como también y adicionalmente, disponiendo medidas reguladoras de los eventuales procesos especulativos que pudieran existir mediante la aplicación de acotadas correcciones a los incrementos injustificados de las rentas de alquiler en zonas tensionadas.

2º). Asimismo, **para el próximo futuro** y como política de carácter estructural básico de la Ley 12/2023, procede la creación de **Parques Públicos Permanentes de Viviendas en Alquiler Asequible** a promover por **Sociedades Públicas de Gestión Directa** generando, así, un genuino “**Servicio Nacional de Vivienda**” a incorporar, analógicamente, a los existentes en los restantes pilares del Estado del Bienestar (v. gr. Servicio Nacional de Salud).

Estos Parques Públicos podrían estimarse, por ejemplo, en **2 millones de Viviendas Asequibles** para tender a la media europea y satisfacer el déficit histórico acumulado. El plazo de ejecución podría alcanzar los 40 años, es decir, la promoción de una media de **50.000 viviendas/año**,

cantidad claramente plausible si tenemos en cuenta que en los años 80-90 del siglo pasado se construía una media de 300.000 viviendas/año y de ellas, 100.000 de VPO.

4. CONSIDERACIONES SOBRE LA INVERSIÓN PÚBLICA A DISPONER.

Por otro lado, procede señalar que la Inversión pública a aplicar en la creación de estos Parques resulta económica y razonablemente plausible para las Haciendas de la Administración española.

De hecho, si consideramos un coste medio unitario de 1.200 € por metro cuadrado construible y consecuentemente de 100.000 € por vivienda en función de su tamaño, la Inversión pública alcanzaría unos **5.000 millones €/año**, importe explícitamente asumible para las arcas públicas si se concierta su producción, por ejemplo, al 50 % entre la AGE y las CCAA (2.500 M€ para la AGE y 150 M€ para cada una de las 17 CCAA).

Su viabilidad se justifica expresamente si se toma en consideración que el citado coste público de la Vivienda, considerada realmente como le correspondería, como el **“quinto pilar del Estado de Bienestar”**, **no se conforma como un “Gasto a fondo perdido”** como ocurre con el resto de “pilares” (v. gr. Sanidad, Educación etc.), **sino como una explícita “Inversión social”** pues su montante es **recuperable hasta el último € con los retornos derivados de los cobros de los alquileres**, particularidad que obviamente garantiza con todo rigor el reequilibrio

económico-financiero constituido en su proceso de producción a medio-largo plazo.

5. CONSIDERACIONES SOBRE LA DISPOSICIÓN DE SUELO AD HOC.

Si bien, tal como recoge el viejo adagio urbanístico “la mejor política de vivienda es una buena política de suelo”, estas políticas públicas requieren la disposición del suelo adecuado para ello.

Afortunadamente, esta cuestión ya se encuentra resuelta en la actualidad, pues la legislación vigente distingue **dos tipos de suelos públicos ad hoc** y en dimensión, en principio, razonablemente suficiente, a saber:

1º). Los susceptibles de implantación de **Viviendas-Alojamientos Dotacionales, VAD**, en suelos de carácter demanial (por tanto, solo susceptibles de ocupación temporal y/o alquiler social), suelos calificados explícitamente por el planeamiento urbanístico como Equipamientos públicos y regulados tanto **en la legislación Estatal, Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda**, como en la práctica totalidad de las legislaciones autonómicas.

De hecho, **en Canarias** se encuentran reguladas en el artículo 4 y siguientes de **la Ley 1/2024, de 19 de febrero, de “Medidas Urgentes en Materia de Vivienda”** con la definición específica de **“Viviendas Protegidas de Promoción Pública en Sistemas Generales, Locales y Dotaciones”** con características análogas a las señaladas en esta Ponencia.

Ciertamente, la utilización de estos suelos en las políticas públicas que nos ocupan comporta la disposición de innovadoras y prácticamente inéditas tipologías de Vivienda Social adjudicables a colectivos específicos y singulares, fundamentalmente a jóvenes menores de 35 años para posibilitar su emancipación familiar, como a otros contingentes necesitados de estancias temporales, disponiendo, además, de relevantes virtualidades aplicables en el proceso de su ejecución material.

En efecto, estas VAD podrán construirse bien como uso Dotacional-Residencial exclusivo, utilizando para ello la totalidad de la parcela cuando esta no fuera necesaria para implantar otro tipo de Equipamiento, o bien en edificación conjunta con el Equipamiento que eventualmente tuviera previsto el planeamiento, constituyéndose, así, un “conjunto edificado” configurado por las dos Dotaciones (las VAD y el Equipamiento originario), conjunto que se gestionaría aplicando el régimen de propiedad horizontal.

Un ejemplo permitirá visualizar con mayor claridad lo expuesto. Piénsese en la disposición de un Equipamiento Social (v. gr. un uso Escolar) que ocupe toda la Planta Baja de una Parcela concreta (v. gr. una manzana de Ensanche) y en la construcción conjunta en la misma de una franja de VAD (en tipología de “doble crujía”) ubicada a partir de la Planta Primera y localizada en un lindero de la parcela, ocupando parte de la misma.

Obviamente, la composición de ambos usos públicos no sólo no presenta problema alguno, tanto en términos jurídico-urbanísticos

como constructivo-arquitectónicos, sino que adicionalmente ofrece ventajas añadidas derivadas de la optimización en la utilización de los suelos públicos, así como de la aplicación de explícitos criterios de sostenibilidad urbana que comporta la mixtura de usos dispuesta.



ESQUEMA DEL CONJUNTO EDIFICADO.

2º). En segundo lugar, los tradicionales suelos calificados por el planeamiento para **Viviendas de Protección Oficial, VPO-VPP**, en terrenos de carácter patrimonial (por tanto, pueden destinarse tanto al arrendamiento como a la venta), ya ampliamente conocidos en el urbanismo español, y cuya disposición se deriva de los siguientes orígenes:

a). de la **Reserva General destinada a Vivienda Protegida**, tanto de titularidad pública como privada, establecida en la **Disposición Final 4ª de la Ley 12/2023 del Derecho a la Vivienda**, dimensionada en un mínimo del 20 % de Edificabilidad Residencial en el Suelo Urbano y del 40 % en el Urbanizable, y

b). de los suelos de titularidad pública correspondientes al **Porcentaje de Participación de la Administración en las Plusvalías** generadas por el planeamiento (dentro del umbral del 0-20 % del aprovechamiento urbanístico) establecido en el **artículo 18 del R.D. 7/2015** por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15).

A este respecto, procede señalar que **la disponibilidad actual de suelo calificado para VPO-VPP resulta francamente limitada**, pues la mayor parte del existente o bien ya ha sido utilizado/materializado por los Ayuntamientos, o bien la adicional incorporación de nuevos suelos de este tipo se encuentra muy acotada por causa de la drástica ralentización inmobiliaria existente en el desarrollo de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística.

Sin embargo, no ocurre lo mismo con los suelos calificables para VAD. De hecho, como es conocido existen numerosos suelos calificados por el planeamiento para Equipamientos ubicados en todas las localizaciones urbanas posibles, tanto en áreas centrales como periurbanas, encontrándose en algunos casos ya construidos (circunstancia que no tiene porqué impedir la edificación adicional de las VAD junto/sobre el Equipamiento preexistente) y en otros muchísimos casos se encuentran vacantes de edificación configurando solares vacíos sin ejecutar.

Obviamente, esta **“desahogada” situación de disponibilidad de suelo para las VAD ubicada en las mejores localizaciones urbanas** de la ciudad implica la presencia de grandes contingentes de activos de parcelas susceptibles de acoger VAD, viviendas que, lógicamente, deberán ser las que “alimenten” fundamentalmente los Parques Públicos programados.

Por otro lado, y no menos importante, esta política locacional de las VAD posibilita, adicionalmente, **evitar la segregación social del espacio** que irremediablemente comporta la disposición de las VPO-VPP al ubicarse fundamentalmente en los suelos urbanizables delimitados en las periferias urbanas, y contribuirán, además, a **paliar los siempre indeseables procesos de gentrificación social** que toda renovación urbana genera.

6. ¿CÓMO GESTIONAR ESTOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDAS ASEQUIBLES?

Por último, la gestión posterior de estos Parques requiere la obligada intervención de la Administración, si bien su participación podrá adoptar **tres Modalidades diferenciadas**, a saber:

6.1. Primera Modalidad.

La ya conocida **Colaboración Público-Privada** (la aplicada genéricamente a los denominados “Planes Vive”), pudiendo adoptar **dos Sub-modalidades**, a saber:

- a). La más normal, mediante la **concesión del Derecho de Superficie**, según el cual la Administración aporta gratuitamente la parcela edificable destinada a Viviendas en Alquiler Asequible y un empresario privado, seleccionado concursalmente, las edifica y explota como “arrendatario-concesionario”, revirtiendo el edificio a la Administración a la terminación del plazo de amortización de la inversión correspondiente (normalmente 50-70 años). Lógicamente, la disposición de un beneficio empresarial razonable y de unos costes financieros de mercado **en esta modalidad generan alquileres que oscilan entre los 900-1.200 €/mes** que ciertamente satisfacen al ciudadano de Ingresos comprendidos entre los 3.000-4.000 €/mes, pero que lamentablemente **“expulsa” de esa oferta a la demanda social mayoritaria (“milleuristas”)**.

b). Menos utilizada, mediante la aplicación de la **Sub-modalidad de Aportación (o Pago en Obra) en régimen de Propiedad Horizontal**, en la que la Administración aporta gratuitamente la parcela edificable destinada a Viviendas en Alquiler Asequible y un empresario privado, seleccionado concursalmente, construye a su cargo la totalidad de las Viviendas atribuyéndose en la Reparcelación Horizontal un número de Viviendas de valor equivalente a los Costes de Producción, correspondiendo la entrega de las restantes a la Administración cuyo valor equivaldrá, lógicamente, al de la parcela aportada.

Obviamente, **esta Sub-modalidad** presenta las siguientes e importantes **limitaciones**:

- i. sólo puede aplicarse a las VPO-VPP** dado su carácter patrimonial (lo que posibilita su enajenación a particulares), pues las VAD, al ser demaniales deberán mantener su condición pública permanente.
- ii.** El número de **viviendas que recibe la Administración** a incorporar a los Parques Públicos **será muy limitado**: el 15-20 %, como máximo, del total de VPO-VPP que se construyan, pues esa proporción (porcentaje) es la establecida normalmente como Valor de Repercusión del Suelo por las Legislaciones Autonómicas para las VPO-VPP consideradas al valor máximo establecido como Módulo de Básico de Referencia, normalmente, en el entorno de 1.800-2.200 €/m²t (en Canarias, 1.714,73 €/m²t de media y VRS del 20 % del VV).

iii. No obstante, con los Módulos anteriores **las Rentas de Arrendamiento** (a un tipo medio “asequible” del 5 % anual) **ascenderían aproximadamente a 900 €/mes**, lo que implicaría, de nuevo, la expulsión de “los mileuristas” de estas promociones. Obviamente, **si se pretendiera** que las Rentas Mensuales Asequibles **no superaran el referente de 500 €/mes**, el número de viviendas que recibiría la Administración ascendería alrededor del **10 % del total promovido**, lo que **minimizaría extremadamente la aplicación de esta Sub-modalidad**.

Asimismo, **esta Sub-modalidad exigiría**, obviamente, dos **determinaciones básicas** que permitan **garantizar el cumplimiento de la finalidad social** que persigue la misma:

- i. **Los adjudicatarios** de estas Viviendas deberán seleccionarse por la Administración y extraerse de un **Registro Público de Demandantes**.
- ii. La Administración realizará **controles periódicos ex post** que garanticen el cumplimiento **de las Condiciones** jurídico-económicas que definen esta Sub-modalidad: importe de la renta mensual, mantenimiento del adjudicatario originario, estado de conservación de la vivienda etc.

6.2. Segunda Modalidad.

Para resolver las graves deficiencias señaladas en la Modalidad Publico-privada analizada (y las dos Sub-modalidades en la que se

desagrega), se manifiesta como única plausible la **Gestión Directa por Sociedades Públicas de la Administración**, modalidad escasísimamente aplicada.

En este caso, la ejecución de las viviendas se realiza a valor cero de suelo y nulo beneficio empresarial (sólo se persigue la rentabilidad social) y disponiendo de un coste financiero público (v. gr. ICO o análogo autonómico, al 3-3,5 %). Obviamente, estos factores permiten que esta modalidad pública **genere alquileres de 350-700 €/mes** (en función de su tamaño, v. gr. uno o más dormitorios) **satisfaciéndose, al fin, la demanda social mayoritaria, hoy dramáticamente frustrada.**

Pero para garantizar su desarrollo, estas Sociedades deberán constituirse como acotadas **Empresas Públicas de Gestión Inmobiliaria** concertadas fundamentalmente (sino imprescindiblemente) con los Ayuntamientos, **asumiendo adicionalmente el proceso de explotación de los Arrendamientos, el cobro de los alquileres, el mantenimiento de las viviendas y resto de labores propias de un buen Arrendador, en este caso público.** La transformación del SEPES por el Ministerio de la Vivienda en este tipo de Empresa es un claro referente de esta medida.

Sin embargo, debemos reconocer “vergonzantemente” la **atávica “alergia” que la Administración española manifiesta en asumir este tipo de Gestión Directa** por sus clásicas estructuras político-funcionarias a diferencia de la secular tradición europea, aspecto que constituye el “nudo gordiano” de las estrategias públicas que aquí se defienden.

En todo caso, antes de renunciar a la Gestión Pública procedería contemplar una eventual colaboración con el Sector privado constituyendo Empresas Mixtas de mayoría pública que permitieran garantizar, presumiblemente, la eficacia en el proceso de producción de Vivienda Asequible establecido.

6.3. Tercera Modalidad.

Por último, cabría considerar una Tercera Modalidad para el caso de que **la Administración renunciara definitivamente a la ejecución de los Parques de Vivienda por Gestión Directa** mediante la disposición bien de Empresas Públicas “puras” o mixtas apoyándose, exclusivamente, en la Colaboración Público-Privada ya señalada.

Si **en la modalidad de Gestión Indirecta** adoptada, la Administración tomara, a pesar de todo, la decisión política de **satisfacer la demanda de vivienda de los mayoritarios “mleuristas”** configurando una mixtificada **“Gestión Indirecta Financieramente Reforzada”**, la opción obligaría a la disposición de **Ayudas Públicas a los adjudicatarios** por un importe equivalente a la diferencia existente entre el resultado de las rentas de Alquiler que se derivan del desarrollo del Derecho de Superficie y el umbral máximo que pudiera alcanzar el adjudicatario “mleurista”.

Si estimamos esa diferencia en una **media de 700 €/mes** (8.400 €/año), supondría una disposición económica para las 50.000 vifs./año previstas en esta Propuesta de **420 M€/año**, importe que, si bien podría considerarse asumible por la Administración, no parece justificable

políticamente cuando puede ser obviado mediante la Gestión Pública Directa.

7. CONCLUSIÓN.

Hasta aquí una exposición sintéticamente argumentada que manifiesta que el problema de la vivienda en España y en canarias SÍ TIENE SOLUCIÓN, si bien tal como la experiencia nos demuestra, a falta de aplicar decididas dosis de voluntad política que exigirán un esfuerzo de los poderes públicos no menor, proceso ya iniciado, por ejemplo, por la AGE (v. gr, la transformación del SEPES ya señalada).

En fin, ojalá esta intencionada estrategia política de gestión destinada a la satisfacción, al fin, del derecho constitucional a la vivienda se consolide y extienda, pues en opinión de quien suscribe, SIN GESTIÓN PÚBLICA DIRECTA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA NO TENDRÁ SOLUCIÓN.

Gerardo Roger Fernández, es arquitecto, urbanista y experto en legislación, planeamiento y gestión urbanística. Su último libro, “Recuperación del Urbanismo Español” (Aranzadi La Ley, 2025).