

La colaboración público-privada se abre camino en materia de vivienda a través del Real Decreto-ley 26/2020

Un primer paso hacia la generalización de un modelo de colaboración entre los sectores público y privado

Julio 2020

Contacta con PwC Tax and Legal Services:

José Américo Alonso

Socio del Departamento de Regulatorio

Móvil.: +34 699 771 674

Email:

jose.amerigo.alonso@pwc.com

Antonio Sánchez Recio

Socio Responsable del Departamento de Fiscal

Móvil.: +34 629 22 26 21

Email:

antonio.sanchez.recio@pwc.com

Rafael Fernández Bautista

Socio del Departamento de Regulatorio

Móvil.: +34 683 651 056

Email:

rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Jan Sarsanedas

Senior Manager del Departamento de Regulatorio

Móvil.: +34 699 509 523

Email: jan.sarsanedas.coll@pwc.com

El Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, contiene una nueva batería de previsiones de calado económico y social que afectan a ámbitos dispares, aunque todas ellas compartan una orientación común: la mitigación de los efectos adversos derivados de la grave crisis sanitaria. Entre dichas medidas, tienen especial trascendencia, por constituir un primer paso hacia la generalización de un modelo de colaboración entre los sectores público y privado, las especialidades que se introducen en el derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social.

La colaboración público-privada (CPP), en un sentido técnico o estricto, se caracteriza por la relación prolongada entre los dos sectores, la participación relevante del sector privado en la financiación del proyecto y su implicación en el diseño y ejecución, y, sobre todo, la transferencia a dicho sector privado del riesgo operacional. Aun cuando este modelo no resulta extensible a la gestión de cualquier asunto

público, lo cierto es que su utilización es especialmente idónea en un contexto de demanda de medidas para impulsar la economía y de restricciones presupuestarias y limitaciones en cuanto al déficit público. En este sentido, ha sido anunciado un plan de inversiones de 2020-2022 cuyo objetivo a corto plazo comprende la recuperación e impulso de la actividad económica y la creación de empleo de calidad, conectado al objetivo a más largo plazo de reorientar el modelo productivo; todo ello otorgando un papel esencial de la CPP para la consecución de los fines propuestos. El primer ámbito en el que esta apuesta por la CPP se materializa es el de la vivienda. En efecto, se recurre a esta figura para fomentar la construcción y explotación de vivienda asequible o social en régimen de alquiler, con vistas a coadyuvar a la eficacia de la política pública en la materia. Las principales medidas en las que se concreta el impulso de la CPP en el Real Decreto-ley 26/2020 (Capítulo VI, artículos 31 y siguientes) son las siguientes:



La colaboración público-privada (CPP), en un sentido técnico o estricto, se caracteriza por la relación prolongada entre los dos sectores, la participación relevante del sector privado en la financiación del proyecto y su implicación en el diseño y ejecución, y, sobre todo, la transferencia a dicho sector privado del riesgo operacional. Aun cuando este modelo no resulta extensible a la gestión de cualquier asunto público, lo cierto es que su utilización es especialmente idónea en un contexto de demanda de medidas para impulsar la economía y de restricciones presupuestarias y limitaciones en cuanto al déficit público.

El primer ámbito en el que esta apuesta por la CPP se materializa es el de la vivienda. En efecto, se recurre a esta figura para fomentar la construcción y explotación de vivienda asequible o social en régimen de alquiler, con vistas a coadyuvar a la eficacia de la política pública en la materia.

- Se introducen especialidades en el derecho de superficie o en la concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social. En estos casos, no será preceptivo abonar un canon a la Administración.
- Las viviendas con alquiler asequible o social podrán tener la consideración de protección pública, de acuerdo con la normativa autonómica.
- Los terrenos del sector público estatal que, de acuerdo con un instrumento de colaboración, puedan adscribirse a la promoción de alquiler asequible o social, se deberán destinar preferentemente a ese destino.
- Igualmente, se regulan especialidades de los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones Públicas para ampliar el parque de viviendas en régimen de alquiler asequible o social, los cuales podrán tener una duración de hasta 80 años. Las aportaciones del sector público estatal podrán canalizarse a través de la SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Los fondos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 transferidos en ejercicios anteriores y no materializados podrán destinarse a ayudas de otros programas de dicho plan durante la vigencia del mismo.

Por lo tanto, se reconoce la virtualidad de la constitución de derechos de superficie y del otorgamiento de concesiones demaniales para articular la CPP en materia de vivienda, de modo que el superficiario o el concesionario, en cada caso, puedan construir y explotar en régimen de alquiler asequible o social los terrenos sobre los que empleen dichas figuras.

Y se aboga por que el acceso a estos terrenos sea gratuito, esto es, sin una contraprestación en forma de canon, sin perjuicio de la onerosidad que pueda predicarse a efectos fiscales. Asimismo, se trata de impulsar el papel dinamizador de las Administraciones Públicas, a partir de la celebración de instrumentos de colaboración entre ellas, cuyos acuerdos respecto de los derechos y obligaciones que cada una ostente frente al superficiario o el concesionario durante las fases tanto de construcción del edificio como de alquiler de las viviendas, habrán de respetarse en el título de constitución del derecho de superficie o de la concesión demanial.

Estas medidas marcarán el punto de partida de futuros acuerdos interadministrativos, con base en los cuales es de esperar que se recurra muy pronto a la CPP para dar respuesta al problema de acceso a la vivienda (especialmente significativo en colectivos como el de los jóvenes), al tiempo que se reactiva la economía a través de la participación del sector privado.