Luis Alfonso de León nació en Las Palmas de Gran Canaria en 1961. Es arquitecto técnico, graduado superior en Gestión en la Edificación, Ingeniero en Organización Industrial y Orientación a la Edificación y doctor en Dirección y Organización de Empresas. Ha desarrollado el ejercicio liberal de la profesión incluyendo, entre otras, direcciones facultativas, coordinaciones de seguridad en obras públicas (destacando la intervención en la ejecución del Hospital Universitario de *Son Espases*), reformas hoteleras o *Project Manager*. Ha sido vocal de Peritos, vocal de Liberales y tesorero del COAAT Mallorca. Es el presidente del Colegio desde 2021.

A falta de dos meses para cerrar el año, ¿qué balance provisional hace de este 2022 en el sector de la construcción en Mallorca?

Ha sido un año que hemos pasado sin penas ni glorias, principalmente porque nos hemos visto obligados a sortear un montón de problemas. Se han ido acumulando factores que están agravando, todavía más, los serios problemas que tenemos para acceder a una vivienda en la isla. Teníamos la tradicional escasez de suelo y la conocida lentitud en la tramitación de licencias urbanísticas. A todo ello se ha sumado la incertidumbre provocada por la guerra de Ucrania, el encarecimiento de la energía y de los materiales de construcción y el aumento de los tipos de interés.

Unos datos sobre cómo está evolucionando este 2022: en lo que va de año el número de visados de obra nueva se ha reducido en la isla un 18% con respecto a 2021. Desde enero y hasta finales de septiembre, en el COAAT Mallorca hemos visado 1 .805 proyectos de vivienda nueva. Son, incluso, casi un centenar menos que en el mismo periodo de 2020, el año de la pandemia.

Hay coincidencia en el sector que para el año 2023 las perspectivas no son buenas y podemos hablar de una reducción de la actividad. El propio Banco de España alerta que la desaceleración en la inversión en vivienda que se viene percibiendo desde el tercer trimestre de

Luis Alfonso de León

Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca

"El gran problema no es que estamos construyendo menos viviendas de las que hacen falta, sino que es muy difícil afrontar su coste. Especialmente los jóvenes. Lo que hemos de solucionar es cómo podemos abaratar el coste de una vivienda"

"Difícilmente, veremos otra oportunidad como ésta de mejorar las condiciones energéticas de nuestras viviendas con una subvención tan elevada con los fondos europeos"

"Les explicaremos a los ciudadanos qué pueden hacer, a qué subvenciones acceder y qué cantidades pueden obtener de los fondos europeos. Les ayudaremos con todo el proceso de tramitación".

este año se prolongue el año próximo a causa del encarecimiento del crédito bancario y la pérdida de dinamismo de los visados de obra nueva. ¿Comparte usted esta previsión?

Con todos estos problemas que acabamos de comentar, está claro que estamos en una época en que las incertidumbres están por muy encima de las certidumbres. Nuestro sector se deja llevar muy a menudo por estas incertezas e inseguridades, por lo que las perspectivas para 2023 no son todo lo optimistas que desearíamos, más bien todo lo contrario. Todo depende de lo que pase con estas incertidumbres de las que hablamos. Si conseguimos que algunas de ellas desaparezcan, estoy convencido de que saldremos adelante y rápido. Somos un sector muy positivo a los buenos resultados. Si cambia la tendencia, remontaremos rápido. Pero la incertidumbre hay que despejarla y eso, desgraciadamente, no depende de nosotros.

El problema de la falta de vivienda asequible en Baleares parece ya crónico. Estamos construyendo muy poca vivienda nueva, principalmente plurifamiliar, mientras el INE vaticina 300 mil nuevos habitantes para 2037. ¿Vamos en una mala dirección?

Yo, personalmente, pienso que el gran problema no es que estamos construyendo menos viviendas de las que hacen falta, sino que es muy difícil afrontar su coste. Especialmente los jóvenes. Lo que hemos de solucionar es cómo podemos abaratar el coste de una vivienda.

¿Son ustedes partidarios de tomar medidas urgentes en altura, densidades y usos ante la falta de suelo?

Es necesario que los políticos se sienten y marquen una línea de actuación clara, pensando en el pueblo, cosa que, bajo mi punto de vista, hasta ahora no han hecho. Hay que apostar por la rehabilitación o mejorar las ordenanzas municipales. Si no se quiere crecer en extensión habrá que plantearse crecer en altura, evidentemente. Hay que facilitar el cambio de uso de los locales comerciales por viviendas, ... Hay alternativas, pero hace falta que los políticos se tomen en serio el

> "Hay que apostar por la rehabilitación o mejorar las ordenanzas municipales. Si no se quiere crecer en extensión habrá que plantearse crecer en altura, evidentemente. Hay que facilitar el cambio de uso de los locales comerciales por viviendas"

> Nuestro sector se deja llevar muy a menudo por incertezas e inseguridades, por lo que las perspectivas para 2023 no son todo lo optimistas que desearíamos, más bien todo lo contrario"

asunto y lleguen a acuerdos entre ellos para adoptar medidas que son ya urgentes.

El caso de Palma, ¿les preocupa especialmente?, ¿creen que el nuevo PGOU aporta más soluciones?

El PGOU, precisamente, no ha tenido en consideración todas estas cuestiones que acabamos de comentar. De hecho, nosotros, como Colegio, presentamos en su día más de una veintena de alegaciones al nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Palma porque pensamos que no da solución al importante problema de acceso a la vivienda que padece la capital balear. No solventa ni la falta de viviendas ni su elevado precio, tanto de compra como de alquiler. Al contrario, consideramos que el redactado del nuevo Plan General agravará aún más la situación al limitar el suelo urbanizable o introducir elementos que retardarán aún más la concesión de licencias urbanísticas.

El Govern ha presentado las ayudas con fondos europeos Next Generation para la rehabilitación energética de viviendas dotadas con 40 millones de euros. ¿Cómo colaborarán ustedes para ayudar a propietarios y comunidades de propietarios a tramitar estas subvenciones?

En principio, la colaboración del COOAT Mallorca con el Govern de les Illes Balears para las ayudas europeas se fundamenta en asistir al ciudadano en la gestión de toda la documentación que requieren estas ayudas. En muchas ocasiones el gran hándicap que tienen los ciudadanos para solicitar subvenciones de este tipo es su gestión administrativa: cómo completar todo el papeleo, saber dónde deben acudir para solicitarlas, ... La idea es que a través de las oficinas de rehabilitación que pondremos en marcha podamos asesorar y facilitar a propietarios y comunidades de propietarios la gestión de estas ayudas. Les explicaremos qué pueden hacer, a qué subvenciones acceder y qué cantidades pueden obtener de los fondos europeos. Les ayudaremos con todo el proceso de tramitación. Para que el ciudadano lo tenga más fácil que nunca para beneficiarse de estas ayudas económicas. Además, esta colabo-

ración con el Govern supone también un avance muy importante para nosotros porque nos da pie a que nuestro colectivo desarrolle los proyectos de esas rehabilitaciones y, al mismo tiempo, podamos facilitarle al ciudadano una imagen nueva y diferente de lo que es nuestra profesión.

¿Cómo convencería usted a un propietario o una comunidad de los beneficios de invertir en rehabilitar sus viviendas?

Yo lo convencería explicándole todas las bonanzas que tienes estas ayudas. En primer lugar, consiguen hasta un 80% del presupuesto total de las obras. En segundo lugar, las ayudas no les suman como ingreso en su declaración de la renta. Y tercero, la parte del coste que no está subvencionado y que paga el propietario se lo pueden desgravar en el tramo nacional de la declaración de la renta. El 60% durante tres años.

Creo que estas ayudas son realmente una ocasión única. Por las cantidades que se ponen a disposición de los ciudadanos para rehabilitación energética, por las condiciones para obtener las ayudas, por las facilidades que se van a dar para gestionarlas, ... Creo que, difícilmente, veremos otra oportunidad como ésta de mejorar sustancialmente las condiciones energéticas y de confort de nuestras viviendas con una subvención tan elevada.

¿Tiene miedo que la letra pequeña y la burocracia impidan que estas ayudas sean aprovechadas al máximo y tengamos que devolver dinero a Europa?

> "Los colegios podríamos revisar toda la documentación de los proyectos para agilizar la tramitación de licencias y los funcionarios municipales sólo tendrían que analizar exclusivamente la parte urbanística"

Como digo nuestra colaboración con el Govern de les Illes Balears consiste en facilitar al ciudadano la tramitación de las ayudas. Por eso, estamos poniendo toda la carne en el asador para que estas ayudas sean un éxito y que muchos ciudadanos se animen a solicitarlas. Pero, además, una de las ventajas que tenemos que tener muy clara es que estas ayudas facilitan el cobro de una parte de la subvención en el caso de que el propietario, finalmente, sólo realice una parte del proyecto total de rehabilitación energética para el que había solicitado acogerse a los fondos europeos. No perderá la totalidad de la subvención concedida. Cobrará la parte correspondiente a lo que, finalmente, haya ejecutado. Esto es una novedad, puesto que normalmente si solicitábamos una subvención y luego no ejecutábamos el 100% del proyecto presentado se perdía el total de esa ayuda económica. En otras palabras, que tenemos garantizada la parte de subvención europea correspondiente a la parte de rehabilitación que hayamos realizado finalmente.

La siniestralidad en el sector es uno de los principales caballos de batalla al que nos enfrentamos. Desde su colegio, ¿qué vías de mejora creen ustedes que hay para reducir los accidentes?

La seguridad laboral es uno de los problemas que más nos obsesiona a todo el colectivo y por eso, también, es uno de los asuntos que más y mejor acometemos. Tenemos dos líneas de actuación muy claras. Una es la formación continuada y la otra es el Sello de Calidad para los visados de los Estudios y Estudios básicos de seguridad y salud de las obras de construcción que hemos puesto en marcha y que queremos ampliar a los planes de seguridad y las coordinaciones de seguridad.

Aparte, yo como presidente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca solicitaría la profesionalidad del resto del sector. No puede ser que simplemente dándose de alta con el IAE en Hacienda se pueda asumir una figura tan importante como la de constructor. Es necesario que todos nos profesionalicemos.

¿Qué nos puede contar del programa Obrascongarantia.com?

Es una plataforma online que hemos montado que, además de la objetividad que supone informatizar el reparto entre nuestro colectivo de los

> "Consideramos que el redactado del nuevo Plan General agravará aún más la situación al limitar el suelo urbanizable o introducir elementos que retardarán aún más la concesión de licencias urbanísticas"

trabajos que nos llegan a través del Colegio, permite conectar a los aparejadores y arquitectos técnicos con sus clientes potenciales. Es una herramienta muy útil para los ciudadanos que, ante la necesidad de una reforma, una obra nueva, una IEE o cualquier otro tipo de informe o certificado, ... pueden acceder esta plataforma online en cualquier momento y en cualquier lugar. OBRAS CON GARANTÍA facilita enormemente las cosas, puesto que gracias a este portal los potenciales clientes no tendrán que preocuparse en buscar múltiples presupuestos en diferentes empresas, ni de dirigir todo el proceso. Llenando un sencillo formulario online, varios arquitectos técnicos le proporcionarán presupuestos y serán ellos los que, si así lo desea el solicitante, quienes gestionen el desarrollo de su obra o reforma, de principio a fin. Y todo ello con la garantía profesional del COAAT Mallorca. Es una iniciativa que funciona también en otros lugares de España, como Tarragona y Zaragoza, y que pretende dinamizar el sector de la construcción, así como las obras y reformas con garantía a través de Internet.

Uno de los mayores problemas de los ayuntamientos es el retraso en la concesión de licencias de obra. ¿Cómo afecta al sector y que soluciones proponen?

Como nos afecta está muy claro. Pongo un ejemplo, si tienes un préstamo cada día que pasa pagas intereses. Todo el tiempo que pasa hasta que te dan la licencia estás pagando intereses. Eso, de entrada. Pero, además, no estamos hablando de cantidades pequeñas. Si yo compro un solar para hacer una promoción, ese dinero lo tengo invertido y no me está produciendo nada mientras todo el papeleo se está gestionando. ¿Soluciones? Hay algunas que están sobre la mesa y que hemos planteado a los ayuntamientos, facilitándoles la elaboración del certificado de idoneidad técnica. Los colegios podríamos, así, revisar toda la documentación de los proyectos para agilizar la tramitación y los funcionarios municipales sólo tendrían que analizar exclusivamente la parte urbanística, que es la única que están, por ley, obligados a revisar.

Ante todos los retos de futuro y dificultades

que aborda el sector de la construcción en general, ¿cree que es imprescindible ir todos juntos de la mano para afrontarlos mejor?
Es evidente que lo peor que podemos hacer es ir a contracorriente. Tenemos que colaborar en todas aquellas cosas en las que podamos llegar a una entente. Eso nos facilitará mucho el camino. Al final, o vamos todos juntos de la mano o no llegaremos a ninguna parte.

¿Qué retos más importantes afronta el colegio a corto y medio plazo?
Nosotros tenemos un reto constante que es la formación continuada de nuestro colectivo. Ese es el principal reto que debemos acometer. Luego, evidentemente, tenemos retos puntuales como son las inminentes oficinas de rehabilitación o las oficinas de ayudas para barrios. También, especialmente, tenemos el reto de culminar la creación del Consejo Balear de la Arquitectura Técnica. Un proyecto en el que estamos trabajando con el resto de colegios de aparejadores de las islas para defender con una única voz ante las administraciones públicas los intereses de nuestra profesión.