

La venta de las Viviendas Municipales arrancará en marzo con las de Otxarkoaga y Urazurrutia



Se calcula que la recaudación de la venta de viviendas rondará los 73 millones de euros. En la imagen, viviendas de Urazurrutia.

Las viviendas

Pertencientes al Organismo Autónomo Local:
Torre Urizar: 264.
Solokoetxe: 170.
Miguel de Unamuno: 48.
Zankoeta: 118.
Urazurrutia: 56.
Otxarkoaga: 1.344.

Pertencientes a la Sociedad:
Torre Madariaga: 685.
Monte San pablo: 3.
Sorkunde: 22.
Cortes: 131.
Santutxu: 528.
Matiko: 210.
San Francisco: 111.
San Adrián: 530.
Pedro Astigarra: 227.

Antigüedad: Se trata de inmuebles con más de 20 años de antigüedad, condición necesaria para su puesta en venta.

Rentas: Cuentan con una renta media que ronda en torno a los 96 euros.

Recaudación: Según el equipo de Gobierno, los fondos que se obtengan con la venta de estas viviendas serán reinvertidos en la compra de nuevos inmuebles, con los que se atenderán las actuales necesidades de vivienda en alquiler, especialmente entre los sectores más jóvenes de la población que no puedan optar a la compra de un piso.

Plazos: Se van a poner en venta a sus actuales inquilinos un total de 4.447 viviendas en los próximos once meses.

Valoración: Los precios oscilarán entre los 54.000 y los 90.150 euros y la recaudación rondará 73 millones de euros.

Otras ciudades: Bilbao es la ciudad del Estado con más viviendas municipales; Zaragoza tiene un parque de 1.100, Sevilla, de 1.393; Salamanca tiene 8 viviendas para jóvenes menores de 30 años, Madrid, 264; Las Palmas, 1.200 y Huelva tiene 1.132 pisos.

Olga Sáez Bilbao

LAS PRIMERAS Viviendas Municipales saldrán a la venta el próximo mes de marzo y serán 1.344 de Otxarkoaga, 56 de Urazurrutia y 48 de Miguel de Unamuno. Viviendas Municipales ha enviado ya una carta a los vecinos de estos pisos en la que se les informa de la posibilidad de compra de los inmuebles y también de que en caso de no querer hacerlo «se respetará en todo momento la decisión de aquellos inquilinos que deseen seguir disfrutando de su vivienda en régimen de inquilinato».

El proceso de venta se llevará a cabo en los próximos once meses y saldrán a la venta 4.447 viviendas y 995 locales. A las de Otxarkoaga, Urazurrutia y Unamuno seguirán las de Torre Urizar, Zankoeta, Solokoetxe, Sorkunde, Santutxu, Matiko, Torre Madariaga, San Adrián, Pedro Astigarra, Cortes y Plaza Corazón de María.

Los ingresos estimados rondarán los 73 millones de euros y según Eusebio Melero, vicepresidente de Viviendas Municipales, se destinarán en su integridad a la reinversión en nuevo patrimonio inmobiliario en alquiler.

La oposición critica que no se reinvierta el dinero de la venta

EL PLENO de Bilbao rechazó una propuesta socialista por la que se pedía que se elaborara en tres meses un plan de vivienda en Bilbao. BSA e IU criticaron que «no se está produciendo una reinversión del dinero de la venta de viviendas con lo que se pierde su fin social».

Una de las críticas que se ha realizado al equipo de Gobierno por su actuación en el proceso de venta de Viviendas Municipales es que «no hay un plan de reinversión específico que sustituya a las que se vendan por otras nuevas viviendas».

El PSE planteó reinvertir lo que se prevé vender, un compromiso plurianual de inversiones para la construcción de viviendas en régimen de alquiler así como la puesta a disposición de suelo para facilitar estas operaciones. Para BSA se va a producir que «los contratos anteriores al 9 de mayo de 1995 saldrán a un precio y a otro los contratos posteriores a esa fecha». IU cree que es importante que Bilbao tenga un patrimonio público de viviendas y que en este momento no se cumple la función social que debían tener. O.S.

Los responsables de Viviendas Municipales creen que un 60% de los inmuebles serán adquiridos por sus actuales inquilinos. Según Melero, «las nuevas solicitudes recibidas en los últimos años nos dan una visión que ratifica la necesidad de vivienda en el Villa». De hecho, el 34% de los jóvenes menores de 30 años del Estado no pueden abandonar el hogar familiar y emanciparse por la dificultad que tienen de acceder a la vivienda dado sus altos precios y la precariedad laboral, según el Consejo Económico y Social. Y los que pueden acceder tienen que destinar a financiar su vivienda el 33% de sus rentas durante 25 años.

La decisión de iniciar la venta de las 4.447 viviendas que componen el parque inmobiliario pertenecientes al Organismo Autónomo Local y a la Sociedad y los casi mil locales se produce para procurar su fin social según argumenta Melero. «Históricamente, los alquileres estaban limitados por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por un lado, tenían derecho de prórroga forzosa y además estaba limitada la posibilidad de la renta así que lo que se produce es que el parque de vivienda queda inmovilizado y no cumple la finalidad social porque la rotación se encontraba estancada».

Melero explica que se encargó a la

58,6%

El Consistorio estima que el 58,63% de los actuales inquilinos se acogerá a esta propuesta inmobiliaria con unos ingresos estimados de 73 millones



Precios

Los precios dependen de cada piso y cada situación, aunque la valoración se ha establecido en base al valor técnico de la vivienda menos un 15% en el caso de que los ingresos no superen los 45.075 euros



Las primeras viviendas a la venta serán las de Otxarkoaga, 1.344 pisos que quedaron de un proceso anterior. Reportaje fotográfico Balleddy y Zarrabitia

mercantil Servatas que procediera al deslinde o identificación de cada una de las viviendas a transmitir por relación a su ubicación, dimensiones, límites, servidumbre y cargas. Servatas realizó una valoración individualizada de cada una de las viviendas tomando como referencia distintos criterios como el valor íntimo atribuible, el valor técnico y valor de cada vivienda.

El tema del precio ha sido precisamente el que ha alargado el proceso puesto que existía dificultad entre el equilibrio que había que consensuar entre los intereses particulares de los inquilinos que obviamente aspiraban a obtener el precio más ventajoso y los intereses generales de los ciudadanos en no malbaratar el patrimonio municipal. A esto, además se sumó la dificultad de buscar ese punto de equilibrio con la propia Ley de Arrendamientos Urbanos porque dependiendo de la fecha establecía dos situaciones jurídicas. Por un lado, los contratos anteriores a mayo de 1985 sometidos a la Ley de Arrendamientos urbanos de 1964 en los que los derechos del inquilino son exorbitantes en términos generales: se les asiste el derecho de prórroga forzosa y la imposibilidad de la propiedad de extinguir los contratos. El segundo supuesto es el de los contratos a partir de 9 del mayo de 1985 ya sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos en los que desaparecen los derechos exorbitantes expuestos y queda asegurada la fijación actualizada de una renta (social no de mercado) y además no se encuentra congelada. Y la propiedad cuenta con la facultad técnica de rotar en la ocupación de las viviendas. El 7 de enero de 2003, PNV-EA e ICV y PP aprobaron la venta.

Bilbao tiene el mayor parque de vivienda municipal de todo el Estado



Bilbao posee una vivienda municipal por cada 67 habitantes.

BILBAO tiene el mayor parque de viviendas de todo el Estado: 4.447 para una población de 300.000 habitantes, es decir, una por cada 67 habitantes, muy por encima de ciudades como Madrid, Sevilla o de otras en las que ni siquiera hay este tipo de organismo como es el caso de León o Santander.

El Ayuntamiento de Bilbao creó en octubre de 1918 la Junta de Viviendas del Ayuntamiento de Bilbao, como organismo Delegado de la Corporación Municipal, para la construcción de viviendas de tipo económico, de cara a administrarlas en forma de alquiler. Esta institución, cumpliendo la misión encomendada, llevó

a cabo la construcción de seis grupos de casas, en diversas épocas, con un total de 618 viviendas.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Bilbao, en junio de 1941, creó la institución "Viviendas Municipales, Ayuntamiento de Bilbao" con el objeto de atraer al capital privado a colaborar en el problema planteado por la escasez de viviendas económicas.

La venta de las viviendas a sus arrendatarios ha sido una reivindicación histórica de los vecinos. Así, en un principio se vendieron 300 pisos en Otxarkoaga por lo que comenzaron a convivir propietarios y arrendatarios. En 1997, la venta quedó paralizada porque se estaba produciendo de forma directa por lo que se solicitó un informe a un catedrático de la UPV tras lo cual se bloqueó la venta y se comenzó a vender de nuevo a un precio que buscaba el equilibrio entre el valor de mercado (un 50%) y el valor de capitalización de la renta (el otro 50%). Paralelamente, se elaboró el pliego de condiciones para valorar las viviendas que quedaban por vender, realizado por Servatas. **O. Sáez**

Julio Juanes Pte. de la Asociación de Vecinos Irukalea de Zankoeta

«No hemos tenido ninguna información»

Olga Sáez Bitan



EL PRESIDENTE de la Asociación de vecinos Irukalea del grupo de Viviendas Municipales de Zankoeta no está de acuerdo con las condiciones que se han establecido en la venta de Viviendas Municipales.

¿Está usted interesado en la compra?

En principio, me interesa la vivienda pero, claro,

luego depende en qué condiciones porque desconozco el precio. Mi deseo sería comprar. ¿No tienen ustedes información?

Hemos recibido dos comunicaciones. En una se nos informa de que va a haber venta de pisos y en la segunda de que han comenzado los trámites e incluso se nos da la orden de venta de los grupos y el grupo Zankoeta está en el cuarto puesto. Pero no sabemos los precios, en todo caso, conocemos lo que dicen los rumores: que el precio será el valor técnico menos el 15% si no tienes unos ingresos superiores a los 45.075 euros y siempre que ese valor sea superior al justiprecio. Pero no sabemos cómo se calcula. O sea que usted aún no sabe a ciencia cierta cuánto le costará su piso.

Después de años hablando de este tema sabemos muy pocas cosas y eso da lugar a malos entendidos. Si nos hubieran escuchado hubiéramos limado el 90% de las asperezas. Porque, por poner un ejemplo, el 99% no sabemos qué es el valor técnico. Yo como presidente de la Asociación de Vecinos estoy puesto en estas cosas, pero la gente desconoce estos términos.

¿Y qué es ese valor técnico?

Servatas estableció una serie de valores teniendo en cuenta la antigüedad, los años de inquilinato, los metros, etc., de donde extrajo varios valores y uno es el valor técnico.

¿Su piso cuánto cuesta y qué metros tiene?

Mi piso tendrá 60 metros útiles y creo que el valor técnico vendrá a ser 82.939 euros.

Y no está de acuerdo.

Yo no entro en que sea mucho o poco, lo que digo es que no estamos de acuerdo en cómo se han hecho las valoraciones porque otros pisos como mejoras o con calefacción como pueden ser los de Unamuno se han valorado a otros precios más bajos. Llevamos dos años preguntando por qué hay diferencia de unos pisos a otros y nadie nos dice nada. Tampoco estamos de acuerdo con el derecho de tanteo.

Pero es para frenar la especulación.

Ellos quieren evitar que compremos un piso por un precio que según dice está por debajo del mercado y podamos venderlo y sacar mucho más dinero. Por eso como condición se establece que no puede ser vendido hasta pasados diez años. Pero, por ejemplo: yo tengo una vecina ya mayor que lleva viviendo lo menos 40 años en el piso. Ella desearía vender el piso y con ese dinero poder irse a una residencia, pero si lo compra resulta que tienen que pasar diez años antes de que lo pueda vender.

Y ustedes ¿qué proponen? Lo que proponemos es que se establezca un periodo de 10 ó 20 años antes de que puedan vender el piso, pero que este tiempo empiece a contar desde el momento en que el inquilino se encuentra de alquiler en este piso.