

# El Gobierno Vasco apuesta por la vivienda protegida

Cubrir las necesidades de la demanda y luchar contra la especulación del suelo y la vivienda responsables de la subida de precios, objetivos prioritarios.

• CARLOS LARAUDOGOITIA

Garantizar una vivienda digna y un uso del suelo acorde con el interés general son las dos ideas fundamentales que sustentan la política del departamento de Vivienda del Ejecutivo Autónomo durante esta legislatura. Dos objetivos que tienen como herramientas de ejecución el Plan Director de Vivienda 2002-2005 y la futura Ley del Suelo, que se presentará para su aprobación en el Parlamento antes de finalizar el año. Dos pilares con una línea argumental común, la intervención decidida de la Administración en la promoción de vivienda protegida para cubrir las necesidades de la cada vez mayor demanda, y la adopción de políticas dirigidas contra la especulación como responsable del alza de los precios de ambos bienes.

## Vivienda protegida

Sólo la vivienda de protección oficial puede cubrir las necesidades de gran parte de los demandantes. Así lo cree el departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, a la luz de los datos que maneja, no sólo de proyecciones de necesidades futuras (entre 60.000 y 100.000 unidades en 2010), sino de los precios que puede asumir el 92% de la demanda (por debajo de los 150.000), cuando para la oferta existente con esos precios sólo alcanza al 19% de la vivienda nueva y al 28% de usada. Por ello, el Plan Director de Vivienda 2002-2005 priorizará una política de construcción de vivienda protegida sobre la política subvencional a la compra de vivienda libre.

Lo que se intenta es consolidar un mercado de vivienda protegida (de nueva construcción) alternativo al de vivienda libre, con la intención de que en ocho años el primero supere al segundo.

En el horizonte de los cuatro años del Plan se pretende consolidar una

cuota de mercado del 40% en nuevas viviendas, sensiblemente superior a la existente en el resto del Estado, que ronda el 8%.

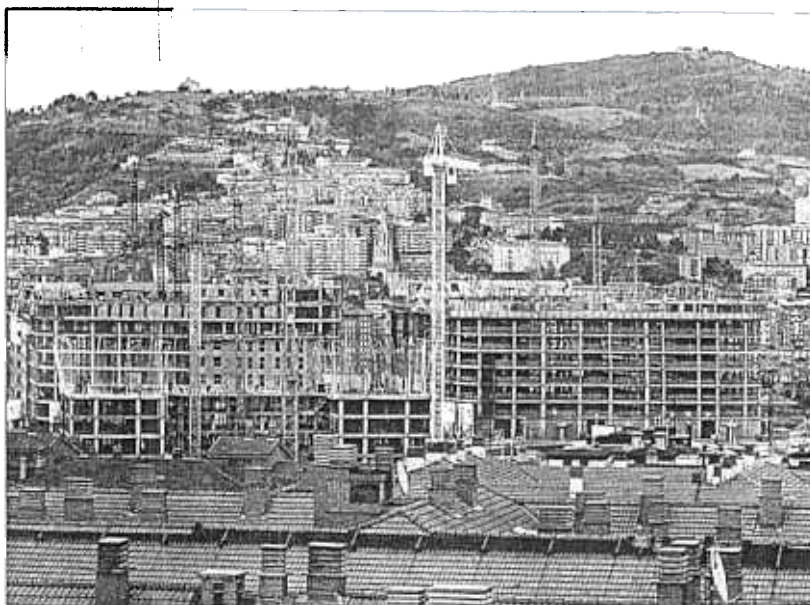
Se prevé satisfacer también un 25% más de demanda que en el Plan Director anterior, y alcanzar las 25.400 nuevas viviendas construidas o movilizadas.

Otra de las pretensiones es que el régimen de alquiler ocupe un 48% del total de la nueva oferta protegida, combinando la fórmula de construcción (7.300 en los cuatro años del Plan) con la de movilización de vivienda vacía (5.000 en el horizonte del Plan).

El tema de la vivienda vacía se constituye como uno de los ejes básicos del Plan. Se estima en 27.000 viviendas vacías el volumen gestionable. De ellas, se espera movilizar 5.000 en el periodo 2002-2005. En el programa se anima a los propietarios a poner sus viviendas a disposición del departamento, garantizándoles el cobro de rentas, ayudas en rehabilitación y apoyos fiscales.

## La LOE preserva la calidad y las responsabilidades del proceso constructivo

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) supone un hito de gran relevancia para el sector de la Construcción. Con su aprobación y entrada en vigor (seis meses después de su publicación en el BOE 6-12-99), por fin no sólo se preserva la calidad fijándose los requisitos básicos de la edificación, relativos a funcionalidad, seguridad estructural y habitabilidad, sino que se define la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso constructivo y las obligaciones de cada uno (promotor, proyectista, constructor, director y ejecutor de obra, entidades y laboratorios de control



El Plan Director de Vivienda pretende consolidar un mercado de vivienda protegida. • BORJA AGUDO

Otros ejes sobre los que pivotará la actuación de Vivienda serán la rehabilitación e intervención en zonas degradadas, como Pasaia, Bilbao La Vieja, Sestao y otros barrios, además de mejorar la línea de ayudas a la rehabilitación de viviendas que ha tenido gran éxito en años anteriores. Asimismo, se dará un tratamiento específico a colectivos como jóvenes, inmigrantes, discapacitados, etc., y se incidirá en la calidad y sostenibilidad.

El control del fraude será otro de los objetivos del plan, de manera que la vivienda protegida no se considere un instrumento de obtención de plusva-

lías indebidas. Para ello promulga la eliminación de sobrepuestos en la primera transmisión, llevando a procedimientos públicos todas las adjudicaciones de vivienda protegida, así como la eliminación de sobrepuestos en la segunda transmisión mediante el ejercicio de derecho de tanteo y la desincentivación a la obtención de plusvalías indebidas mediante alargamiento de la calificación a toda la vida de la vivienda.

Otro aspecto significativo es la fiscalidad. La cuantía del gasto social (deducciones fiscales a la compra de vivienda) es más del doble del gasto

directo del Departamento, no dirimiéndose ambas políticas a los mismos beneficiarios, lo cual se considera una anomalía del sistema.

Las ayudas a la compra de vivienda libre usada no están exentas de IRPF, por lo que su percepción en un ejercicio viene seguida de un incremento de los impuestos a pagar el año siguiente. Por último, se plantea favorecer fiscalmente a los arrendadores de vivienda vacía, siempre que se vinculen al programa.

## Interés general

El Departamento de Vivienda considera indispensable la intervención decidida de las Administraciones Públicas, con el objeto de garantizar el derecho a una vivienda digna y el uso del suelo acorde con el interés general. Para ello, con la nueva Ley del Suelo se marcan una serie de directrices de actuación: Una parte significativa del suelo destinado a futuros usos residenciales considerará necesario dirigirlo para la construcción de vivienda protegida y en menor medida a construcción de vivienda de precio limitado o tasada. Hace extensible la obligación de reserva de suelo para la construcción de VPO para municipios de población igual o superior a 2.000 habitantes.

Igualmente, la nueva ley prevé mecanismos de agilización de los trámites administrativos de planeamiento acordando los plazos de los procedimientos de gestión de los instrumentos

de calidad de la edificación, suministradores de productos y propietarios y usuarios). En cuanto a la responsabilidad, se establecerán en periodo de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. Así, el constructor, durante el primer año, deberá responder de los daños materiales derivados de la deficiente ejecución que afecte a los elementos de terminación o acabado de obra. Todos los agentes que intervienen en la edificación responden durante tres años por los daños materiales por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad; y durante diez años,

por vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural. En cuanto a las garantías, se obliga al constructor a la suscripción durante un año de un seguro de daños materiales, o la retención por el promotor de un 5% del coste de la obra, para hacer frente a dichos daños por deficiente construcción. Se establece igualmente para los edificios de viviendas la suscripción obligatoria por parte del promotor de un seguro que cubra daños materiales que ocasionen en el edificio el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad, o que afecten a la seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente.

urbanísticos, de cara a poner límite a la especulación inmobiliaria: Introduce figuras como el Programa de Actuación de aprobación municipal como garante del desarrollo de las obras de urbanización y su edificación en plazos obligatorios. La figura del Agente Urbanizador, un colaborador que garantizará que el desarrollo urbanístico se dé en determinados plazos, no dejando que estos dependan de la voluntad exclusiva de los propietarios. Otra figura será el Agente Edificador, que eliminará el riesgo de que las parcelas urbanizadas sean retenidas por motivos especulativos.

La nueva legislación, ante el agotamiento del suelo disponible, propone crear un mercado alternativo de suelo en manos de las administraciones

## “ La nueva legislación propone crear un mercado alternativo de suelo en manos de las Administraciones ”

públicas para satisfacer necesidades futuras. Y entre las medidas están: Actualización de la obligación de los Ayuntamientos de destino de una parte de sus recursos a la adquisición del suelo dirigido a usos protegidos. Reconocimiento de derechos de adquisición preferente de suelos en áreas delimitadas como de futuro desarrollo. Destinos restrictivos de los recursos obtenidos por la explotación econó-

mica de dichos bienes (adquisición de suelo o promoción vivienda protegida). Mantenimiento permanente del Patrimonio de Suelo así constituido, limitando las posibilidades de enajenación plena de los mismos y reservándose en todo caso titularidad de dicho suelo en manos de la administración. Incremento de patrimonio público de suelo a través de la adquisición obligatoria por parte de las instituciones de la propiedad o de los derechos suficientes sobre los suelos que tengan como destino la vivienda protegida.

En definitiva, un texto que, además de poner límite a la especulación inmobiliaria, posibilita a los Ayuntamientos el control del mercado del suelo y el desarrollo urbanístico. •

## Babes ofizialeko etxebizitzak gehituz doaz

### • LEIRE LARRAZABAL

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak kaleraturiko estatistikak arabera, etxebizitzaren prezioak 2003ko lehenengo hiruhilekoan aurrekoetan baino mantsuago mantendu dira. Izan ere, aurreko urteetan gorantz egiteko joera nabarmena zeukan eta horrela jarraitzea nahiko zaila eta jasazaina zen. Hala ere, aurreikuspenak ez dira hain positiboak eta aurreratzen dute urtean zehar berriro ere errekuperatuko direla eta gora egingo dutela. Hutsik dauden

etxebizitzak, bai berriak zein bigarren eskukoek ere behara egin dute aurtin. Berriz, babes ofizialekoek hazkunde nabarmena izan dute eta gaur egun, eraikitzen den %60a atal honetan kokatzen da. Euskadin etxebizitza berrien metro karratua 2.400 eurotan dago eta orain dela urte batzuk baino altuagoak dira eta lurraldeka kopuru ezberdinak ematen dira. Horrela, Bizkaia eta Gipuzkoak jasan dituzte gorakada handienak %7,6 eta %9arekin eta Araban berriz, hazkundera ez da hain adierazgarria izan eta

%2,9arekin gelditu da. Etxebizitza berrien salmentak behera egin du 2003ko lehenengo hiruhilekoan. 2.576 baino ez dira eskaini, iaz baino %17 gutxiago, Araban gehituz doaz eta Bizkaian eta Gipuzkoan berriz, atzerantza. Bigarren eskukoek salmentak ere beherantza egin zuen eta gero eta gehiago direnak berriz, babes ofizialeko bizilekuak dira. 4.000 baino gehiago kaleratu dituzte eta hauek gehituz doazela agerikoa da. Instituzioek hauen aldeko apustu garbia egin dute eta eronka mota honetako (babes ofizialekoak alegia) eraikitzea da.

## Actuaciones previstas en el Plan Director de la Vivienda 2002-05

### Oferta de vivienda protegida

Actuación	2000-03	2002-05	% Variación
Ejes 1,2 Promoción de Viviendas	14.000	16.200	16%
Ejes 1,2 • Para alquiler	6.800	7.300	7%
Eje 1 • Para venta	7.200	8.900	24%
Eje 3 Alquiler de vivienda vacía	2.200	5.000	127%
Eje 1 Ayudas a la compra de viviendas libres usadas	4.100	4.200	2%
<b>Demanda satisfecha</b>	<b>20.300</b>	<b>25.400</b>	<b>25%</b>
Eje 4 Rehabilitación y renovación urbana	25.000	29.000	16%
Eje 1 Compra de suelo	18.000	22.600	26%
<b>Total</b>	<b>63.300</b>	<b>77.000</b>	<b>22%</b>

### Costes presupuestarios del Plan Director 2002-05

	2002	2003	2004	2005	Total 02-05	Resto 2028	Total
Suelo y urbanización	21.000	21.000	16.875	16.875	75.750	0	75.750
Edificación	1.800	16.200	30.600	36.000	84.600	59.400	144.000
Políticas subvencionales vivienda y suelo	13.856	43.113	53.405	60.074	170.448	97.646	268.094
• Suelo y urbanización	2.029	5.720	7.579	9.734	25.062	24.446	49.508
• Promoción en alquiler	543	2.051	4.045	5.865	12.504	71.196	83.700
• Acceso en propiedad	1.950	7.800	8.450	9.100	27.300	0	27.300
• Promociones concertadas	624	1.488	1.632	1.728	5.472	2.004	7.476
• Movilización viviendas vacías	360	2.700	2.880	3.060	9.000	0	9.000
• Rehabilitación	4.200	4.200	4.500	4.500	17.400	0	17.400
• Ayudas alquiler colectivos específicos	0	5.409	5.950	5.950	17.309	0	17.309
• Transf. de capital a empresas del grupo	4.150	13.745	18.369	20.137	56.401	19.443	75.844
Otras p. subvencionales	5.645	10.565	12.405	14.330	42.945	12.500	55.445
• Áreas segregadas	3.855	6.175	8.565	10.490	29.085	10.000	39.085
• Accesibilidad	1.700	3.800	3.000	3.000	11.500	1.500	13.000
• Eraikal	90	900	840	840	2.360	1.000	3.360
• Gastos personal y funcionamiento	11.819	10.055	10.256	10.462	42.592	0	42.592
<b>Total costes</b>	<b>54.120</b>	<b>100.933</b>	<b>123.541</b>	<b>137.741</b>	<b>416.335</b>	<b>188.989</b>	<b>605.324</b>
<b>Gastos comprometidos</b>	<b>72.093</b>	<b>30.810</b>	<b>8.344</b>	<b>6.666</b>	<b>117.913</b>	<b>43.846</b>	<b>161.759</b>
<b>Total Presupuesto</b>	<b>126.213</b>	<b>131.744</b>	<b>131.885</b>	<b>144.407</b>	<b>534.249</b>	<b>232.835</b>	<b>767.083</b>

FUENTE: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.