

Los pisos protegidos de iniciativa privada se sortearán en Euskadi para evitar los fraudes

Una orden del Departamento vasco de Vivienda, que entra en vigor el 1 de noviembre, pone fin a la adjudicación a dedo de los inmuebles

Se pretende acabar con la exigencia de fuertes sumas bajo cuerda

J. MUÑOZ BILBAO

Las viviendas de protección oficial (VPO) que edifican las promotoras privadas ya no se adjudicarán a dedo, como ocurría hasta ahora, sino que tendrán que ser sorteadas ante un notario. Así lo dispone una orden del Departamento vasco de Vivienda publicada el pasado 18 de agosto, que pretende atajar la práctica extendida entre algunas empresas de exigir al comprador un sobreprecio sobre el valor oficial del inmueble. «Se trata de que la VPO sea un producto transparente, que no lo relacionen con adjudicaciones extrañas o con enchufismos», aseguraron a este periódico fuentes de la consejería de Javier Madrazo.

El año pasado comenzaron a edificarse 5.042 viviendas de protección en Euskadi, de las que algo menos de 3.000 fueron de promoción privada y las demás, impulsadas por la Administración autónoma. El Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide) sortea estas últimas entre las personas inscritas en sus listas. En cambio, con las otras, el promotor particular podía elegir hasta ahora al adjudicatario como quisiera, a condición de que constara en Etxebide. La orden del Gobierno vasco, que entrará en vigor el próximo 1 de noviembre, acaba precisamente con esa discrecionalidad e impone «los principios de publicidad, concurrencia



Javier Madrazo conversa con el alcalde Azkuna en la promoción bilbaína de Mina del Morro. / M. BARTOLOMÉ

y transparencia».

El promotor recibirá ahora una lista con los candidatos de Etxebide que cumplen los requisitos para la urbanización. Todos ellos participarán en un sorteo ante notario, del que se elaborará una lista de beneficiarios y otra de espera. Ambas deberán enviarse a la Administración vasca en el plazo de diez días.

Las personas que consigan el inmueble recibirán una notificación formal del promotor para que

presenten toda la documentación necesaria antes de diez días. Si alguien no comparece o renuncia (deberá hacerlo por escrito o tras recibir requerimiento), entonces se recurrirá a la lista de espera. La Administración exigirá al promotor una detallada memoria en la que tendrá que aclarar las eventuales «incongruencias» entre la lista de beneficiarios del sorteo y la de quienes, finalmente, se quedan con el piso. «En el caso de que alguien se 'caiga' de la relación,

habrá que explicar por qué», resaltaron en el departamento.

En el mismo lote

El propósito del sorteo es asegurarse de que nadie pida por las VPO de promoción privada fuertes sumas de dinero bajo cuerda o que se obligue a adquirir varias parcelas de garaje en el mismo lote. Estas prácticas eran un secreto a voces, pero los compradores tenían que asumirlo porque la alternativa era el disparatado mer-

EL DATO

▶ **Antiguo sistema:** el promotor privado podía adjudicar las viviendas de protección oficial a discreción, lo que propiciaba la costumbre de pedir dinero negro o exigir la compra de varios garajes en el mismo paquete.

▶ **Nuevo sistema:** las VPO edificadas por la iniciativa privada se sortearán ante notario sobre una lista de candidatos que reúnan los requisitos. Del sorteo saldrá una relación de beneficiarios y otra de espera. Si, al final, algún beneficiario se cae de la lista, el promotor deberá explicar y acreditar por qué.

▶ **2002:** se iniciaron 5.042 pisos de protección en Euskadi, de los cuales unos 3.000 correspondieron a las promotoras privadas.

▶ **2003:** el Gobierno vasco calcula que se empezarán unas 8.000 VPO. Alrededor de 5.000 serán edificadas por la iniciativa particular.

La pretensión inicial era que todas las VPO se sortearan a través de Etxebide

cado libre.

En febrero pasado, un bilbaíno denunció a EL CORREO que, en una urbanización de 106 VPO en el barrio de Rekalde, la promotora particular le pidió por un piso, aparte de 96.100 euros más IVA, otros 53.587. El Departamento de Vivienda anuló la adjudicación de ese inmueble y de otro más de la misma urbanización. Los compró por el valor estipulado, utilizando para ello la figura del tanteo y retracto que contempla la legislación. En febrero pasado, actuó de forma similar con media docena de VPO edificadas en Durango por la iniciativa privada. En Guipúzcoa también se revocaron varias operaciones.

Las fuentes de la consejería matizaron que no todos los constructores actúan de manera fraudulenta, pero reconocieron, gráficamente, que «las irregularidades eran más de una y más de dos». En este sentido, el procedimiento introducido ahora sería una solución intermedia respecto a la pretensión inicial de que todas las VPO fueran sorteadas por Etxebide, ya fuesen de promoción pública o privada.

Mercado de 8.000 casas

J. M. BILBAO

A lo largo de este año se pondrán en marcha en Euskadi promociones con alrededor de 8.000 pisos protegidos, de los que, aproximadamente, 5.000 serán de iniciativa privada. «En ese contexto, y con un volumen tan alto de VPO a cargo de promotores particulares, no podía mantenerse un sis-

tema de adjudicaciones que favoreciera la opacidad», argumenta la consejería de Vivienda.

Esas fuentes reconocen las reticencias iniciales de los promotores a aceptar el nuevo sistema —el País Vasco es el primero que lo implanta—. Pero recuerdan que también sirve para acabar con la competencia desleal dentro del sector (el promotor que cobra 'ca-

zo' tendría más posibilidades a la hora de competir en la compra del suelo). Desde su punto de vista, el fraude corrompe todo el proceso desde el principio, porque el dueño del solar es muy consciente de que luego van a pedir dinero negro por los pisos.

En el Departamento de Vivienda se subraya que Euskadi tiene una demanda de pisos muy fuerte y que, para atenderla, sería necesario 'producir' bastantes más inmuebles de los 15.000 iniciados en 2002, sumando libres y prote-

gidos. Sin embargo, esa demanda está perflada por un hecho incontestable: el 85% de los demandantes de primera vivienda no puede pagar más de 150.000 euros (unos 25 millones de pesetas).

Con este telón de fondo, la pretensión del Ejecutivo autónomo —que en agosto aumentó un 6% el valor del módulo de VPO— es construir pisos protegidos hasta que representen el 50% del mercado, consolidando una producción «estable» al margen de los vaivenes del sector libre.