

La privatización de la vivienda protegida se abre paso en Madrid y Comunidad Valenciana

Las autonomías pierden el control del suelo y las adjudicaciones en promociones privadas a la vez que siguen descalificando pisos ▶ Lo construido en la burbuja como reserva se está vendiendo ahora

LUÍS PELLICER
BARCELONA

El escándalo en la adjudicación de pisos protegidos entre altos cargos afines en Alicante al PP ha destapado lo lejos que ha llegado el proceso de privatización de las políticas de promoción de vivienda pública en algunas comunidades. En concreto, Madrid y la Comunidad Valenciana lideran un modelo que en los últimos años está suponiendo descalificaciones masivas de viviendas de protección oficial (VPO), la pérdida de suelo público y adjudicaciones directas por parte del promotor sin apenas control.

El Gobierno central ha buscado blindar el parque de vivienda pública supeditando el acceso de las comunidades a recursos estatales a que las casas de nueva construcción protegidas lo sean de por vida. Sin embargo, las autonomías del PP solo están accediendo a esa condición para las promovidas por la Administración y no por los privados, pese a que estos cuenten con ayudas públicas. En Madrid y la Comunidad Valenciana, según el Ministerio de Vivienda, más del 90% de los pisos protegidos son proyectados por empresas privadas.

Las viviendas públicas también se anuncian en los portales inmobiliarios. Y no solo las de segunda mano. En Idealista.com, por ejemplo, se publicitan más de 70 promociones que se están comercializando en toda España. Solo en Madrid hay 25, incluyendo chalés cuyo precio alcanza los 395.000 euros en lo que se antoja una VPO de lujo. A los compradores solo se les requiere que cumplan con los requisitos fijados por la Comunidad de Madrid, como cobrar hasta 63.000 euros anuales. Pero no deben pasar ningún filtro más, por lo que de poco sirve estar en una lista de espera. "Elige la promoción y contacta directamente con la promotora o gestora. No es necesario estar inscrita en ningún listado de demandantes, el proceso es como en una vivienda libre", apunta en su página web la inmobiliaria Aurora Homes, que anuncia varias de esas promociones.



Promoción Residencial Les Naus, en Alicante, que está siendo investigada tras las adjudicaciones de sus pisos. EP

Esa práctica acabó siendo el coladero por el que las viviendas protegidas del proyecto Les Naus de Alicante, levantadas en suelo público, se repartieron entre cargos afines al PP y sus familiares y gente pudiente de la ciudad. Pero también indica cómo algunas Administraciones de signo conservador han ido privatizando el mercado de la vivienda protegida hasta el punto de perder el control de a quién se asigna un piso con ayudas públicas. Los expertos consultados observan sobre todo tres indicadores para ver cuál es el grado de privatización de la VPO en una comunidad: la propiedad del suelo, el periodo de calificación de las viviendas y el sistema de adjudicación.

En el caso de Les Naus, el Ayuntamiento de Alicante, gobernado por el PP, perdió la propiedad del suelo al venderlo por 6,6 millones de euros, que la promotora recuperará en parte gracias a los locales y garajes que podrá vender a precio de mercado. Y los pisos que se adjudicaron directamente por el promotor, sin pasar apenas ningún filtro, se

descalificarán dentro de 30 años. La oposición al Gobierno denuncia las plusvalías que deja esa operación, tanto para la inmobiliaria como para los beneficiarios, para los que resulta una buena inversión a largo plazo teniendo en cuenta que varios de ellos son muy jóvenes, de poco más de 20 años.

Ese sistema se produce en comunidades como Madrid, Comunidad Valenciana o Aragón, aunque se extiende a otros territorios. Logroño, donde no había VPO nueva desde 2009, ha optado por licitar suelo público para viviendas que adjudicarán los promotores sin sorteo ni baremo público.

Registro abierto

El sistema contrasta con el implantado en el País Vasco, Navarra y Cataluña, que exigen que las viviendas públicas pasen por un registro de solicitantes con independencia de quién es el promotor. "Las tres comunidades tienen un mecanismo que evita que eso ocurra, que es un registro de demandantes de vivienda protegida siempre abierto, no para

una promoción específica, sino para todas. Y cuando me refiero a todas hablo de públicas y privadas, a las de compra, a las de alquiler. A todas. Tiene que pasar por un sistema informativo, regulado, popular, objetivo y transparente", señala Javier Burón, director gerente de la empresa pública de vivienda de Navarra, Nasuvinsa.

La exsecretaria de Vivienda y presidenta de la Fundació Habitat 3, Carme Trilla, recuerda que uno de los cambios que introdujo Cataluña en 2003 fue la adjudicación mediante registro de solicitantes y sorteo. "Hasta entonces teníamos un sistema que rigió casi todo el siglo XX que consistía en ofrecer la VPO sin criterio y sin transparencia. Y eso a veces iba asociado a transacciones en dinero negro. Nosotros decidimos dignificarlo y adjudicarlo todo por sorteo, también lo que producían los promotores", afirma.

Otra gran palanca de las Administraciones para tener un parque de vivienda estable la constituye el periodo de calificación. España

ha perdido en las últimas décadas más de seis millones de viviendas protegidas. Y todo lo construido durante la burbuja gracias a las reservas obligatorias de los planeamientos se está privatizando ahora. En los últimos seis años, por ejemplo, la Comunidad de Madrid cuenta con casi 10.000 VPO menos. Eso se debe a que el plazo de calificación suele ser de unos 30 años en el caso de los pisos promovidos por empresas, aunque en Madrid llega a ser de 15 años y en Cataluña, País Vasco y Navarra son permanentes.

Alquiler

Sin embargo, estas últimas comunidades han decidido centrarse sobre todo en el alquiler. "Nosotros defendemos que haya tanto de compra como de alquiler, porque la compra ha facilitado el acceso a la vivienda a muchos ciudadanos. El sistema de VPO no es especulativo, porque te limita durante un periodo concreto. Tal vez el Gobierno podría fijar un impuesto o una cuota a pagar en caso de venta después de 15 o 20 años", sostiene Héctor Simón Moreno, director de la cátedra Unesco de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili.

Para el futuro, otra cuestión es la propiedad del suelo. Los planes de vivienda de Valencia, por ejemplo, prevén que los promotores adquieran el suelo para hacer pisos protegidos a cambio de entregar alguna de esas viviendas a pisos sociales. Es decir, la Administración pierde el control del suelo.

En otras comunidades eso ya no puede ocurrir. "Desde la década de 2000 decidimos que el suelo no se puede vender y que la VPO tiene que ejecutarse mediante derecho de superficie", explica Trilla. De hecho, el plan de Salvador Ila para levantar 50.000 viviendas consiste precisamente en poner a disposición de promotores suelos que podrán explotar durante 75 años en régimen de alquiler y que, una vez finalizado ese periodo, volverán a mano de la Generalitat.