

# LOS COMPROMISOS QUE HAY DETRÁS DEL PACTO

Firmado el acuerdo por la vivienda, desde las cajas hasta las cooperativas, los agentes sociales tienen ahora que hacer los deberes

CLARA BLANCHAR – Barcelona  
EL PAÍS – 13-10-2007

El Pacto Nacional por la Vivienda firmado el pasado lunes por la Generalitat y 34 entidades supone el compromiso de los firmantes para lograr que la vivienda deje de ser la principal preocupación de los ciudadanos. Después de las negociaciones, toca arremangarse. Las más de 200 páginas que integran el documento detallan quién debe hacer qué y cómo para lograr los cinco retos que se marca. Uno: crear vivienda social y fomentar el alquiler. Dos: impulsar la rehabilitación del parque de viviendas existente. Tres: mejorar el alojamiento de los mayores. Cuatro: prevenir la exclusión social residencial. Y cinco: garantizar el acceso a una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos. Para que no quede en papel mojado, los que siguen son los deberes que los firmantes tienen en la agenda.

La Generalitat: gestión, suelo y celeridad

Además de capitanear el barco del pacto -con la creación de una Comisión de Seguimiento y otra entre departamentos del Gobierno-, y costearlo en un 81%, el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda se compromete a movilizar suelo para levantar vivienda protegida y a agilizar los farragosos trámites del planeamiento para que se construya cuanto antes. Puede declarar sectores de urbanización prioritaria donde se dedique más del 60% de los pisos nuevos a vivienda protegida y

apostar mayoritariamente por el alquiler. Además, aumentará las subvenciones para compra y urbanización de suelo destinado a pisos de protección y las ayudas a los colectivos con más problemas para costearse la vivienda.

Los ayuntamientos: planificar y ejecutar

La planificación del uso del suelo para futuras necesidades de viviendas sociales es el primer compromiso de los ayuntamientos. Si son capitales de comarca o tienen más de 5.000 habitantes deben ponerse las pilas para tener dentro de 20 años el 15% del parque residencial en pisos sociales. De no hacerlo, serán sancionados. Si el suelo es suyo, deberán destinar un mínimo del 40% de los pisos nuevos a vivienda protegida (si proviene de recalificaciones, el 60%). En cualquier caso, se les invita a incrementar las reservas para pisos sociales más allá del 30% que fija la Ley de Urbanismo y pueden aumentar la densidad siempre que destinen el sobrante a viviendas de protección oficial (VPO). También se comprometen a agilizar los trámites urbanísticos, y una vez iniciado un proyecto deben fijar plazos al promotor e intervenir si no los cumple. Cuando entre en vigor la Ley del Derecho a la Vivienda, los ayuntamientos podrán ejercer el derecho de tanteo y retracto (compra preferente). Otro encargo que tienen es descubrir viviendas en mal estado, abandonadas o en situación anómala, como en sobreocupación.

Cajas de ahorros: préstamos preferenciales y obra social

El principal cometido de las cajas de ahorros en el pacto es abrir líneas de crédito preferencial. Préstamos para promotores que compren suelo para VPO, para construir (con especial atención al régimen de alquiler),

para incrementar la rehabilitación, o a tipo fijo para facilitar el acceso a la vivienda y evitar los sustos de las subidas de tipos. También se comprometen a publicitar productos preferenciales para compra de VPO y a mejorar las hipotecas inversas para personas mayores. Además, colaborarán con la Administración en los avales para compra de primera vivienda. Las obras sociales de las entidades se comprometen a evaluar los programas que cofinancian con las administraciones y a incrementar la financiación de la red de viviendas de inclusión.

#### Cooperativas: nuevos modelos de protegida

Las cooperativas que construyen vivienda protegida, mayoritariamente vinculadas a los sindicatos, tienen el encargo de estudiar nuevos modelos de gestión, participación y régimen de tenencia de viviendas sociales. El pacto prevé la creación de figuras inéditas en Cataluña, como los pisos concertados (a precio intermedio entre los sociales y los libres), los pisos con opción a compra y las cooperativas de derecho a uso. En esta modalidad, de origen nórdico, si finalizada la protección un cooperativista decide vender su piso, recupera la inversión, pero no la vivienda físicamente, con el objetivo de no diezmar el parque social.

#### Promotores y constructores: promover y construir

Aunque suene obvio, el principal compromiso de los promotores es promover, y el de los constructores, construir. Los propietarios del suelo deben desarrollarlo con celeridad o ceder su desarrollo a otros promotores, públicos o privados, que garanticen que harán obras inmediatamente. En el caso de los promotores, la futura Ley fija que deben ceder el 20% de los edificios que levanten en suelo urbano

(dentro de una ciudad) a pisos sociales. Durante las negociaciones para sumarse al pacto, la Asociación de Promotores logró que estas cesiones sólo les afecten cuando el edificio tenga más de 5.000 metros cuadrados y no más de 2.000 como preveía la primera redacción. Los constructores también se comprometen a fomentar la instalación de nuevos sistemas energéticos y han logrado revisar la fiscalidad de las obras de rehabilitación. Vale la pena destacar que el sector de la construcción y el de la promoción han calculado que la materialización del pacto les garantiza el 20% del negocio en los próximos 10 años, los de vigencia del acuerdo.

Vecinos: participación ciudadana

Al contrario que otros agentes a quienes la Generalitat acudió para sumarlos al pacto, las asociaciones de vecinos, como las de consumidores, casi tuvieron que alargar la cabeza para estar en él, y llegaron a quejarse ante un trato que consideraron "de interlocutores de segunda". De acuerdo con el texto definitivo, las asociaciones de vecinos participarán en las mesas locales de vivienda y en la elaboración de los criterios de adjudicación de viviendas sociales.

Notarios y registradores: control y transmisiones

Control es la palabra que resume su papel en el pacto. Notarios y registradores tienen el encargo de controlar y notificar las transmisiones de vivienda protegida (donde existe el fraude, al vender pisos que todavía no están descalificados), así como controlar las compraventas de locales que no tienen cédula de habitabilidad y se anuncian como vivienda. En el plano técnico y como conocedores de la ley, están

llamados a estudiar la complejidad del derecho de tanteo y retracto, una posibilidad que el pacto otorga a los ayuntamientos, pero que es de gran complejidad jurídica.

#### Administradores y API: prestigiar el alquiler

Uno de los deberes más interesantes que tienen los administradores de fincas y los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) es colaborar en prestigiar el alquiler entre posibles inquilinos y dando a conocer a los propietarios las garantías que las nuevas normativas les confieren. Por ejemplo el "aval alquiler", del que se encarga la Administración y da cobertura al propietario en caso de daños o impagos. Aunque forma parte de la ley y no del pacto, los API están especialmente satisfechos del registro de profesionales que prevé la futura normativa, una herramienta que no obligará a la colegiación (que es competencia del Gobierno central) pero sí a cierto control de los intermediarios en la compra y venta de pisos. Ahora no existe y cualquier persona con un móvil y una tarjeta de visita puede dedicarse a ello.

#### Aparejadores y arquitectos: rehabilitación y habitabilidad

El segundo reto del pacto, la rehabilitación, es el que más trabajo dará a los colegios de aparejadores y arquitectos. Como profesionales que muchas veces tienen la última palabra ante la ejecución técnica de cualquier obra (firman, por ejemplo, los visados de los proyectos), deben establecer un sistema de inspecciones técnicas de edificios y otro de control de las condiciones de habitabilidad.

## Entidades sociales: el último escalón

Entidades como, por ejemplo, Cáritas y Justícia i Pau, ambas firmantes del pacto, ejercen desde hace años lo que los objetivos cuatro y cinco del pacto escriben negro sobre blanco: la asistencia a los colectivos más vulnerables a la exclusión residencial. Inmigrantes sin papeles, personas sin techo son los principales. Además, son entidades que gestionan la mayoría de los pisos de inclusión, viviendas con algún grado de tutela pensadas para colectivos para quienes es básico tener resuelto el alojamiento en su proceso de inserción social, como ex reclusos, ex toxicómanos y discapacitados.

## El 81% lo paga la Generalitat

Pese a la presencia de 34 entidades en el Pacto Nacional por la Vivienda 2007-2016, la que tiene más trabajo por delante es la Generalitat. Y es también la que deberá aportar más dinero. El propio Departamento de Medio Ambiente y Vivienda que ha capitaneado el proceso y ha calculado que todas las medidas suman 8.200 millones de euros de inversión, señala que el 81% lo pagará la Generalitat, otro 13% lo aportará el Ministerio de Vivienda y el 6% restante, capital privado, aunque sería más claro hablar de semiprivado, puesto que se trata de los operadores sociales. En estas cantidades faltan los 14.400 millones que el consejero Francesc Baltasar aseguró que se generarán en inversión privada.

De la inversión prevista, el suelo -como elemento central de cualquier operación de vivienda- araña la mayor parte, el 60%. La rehabilitación se lleva el 18% y los tres objetivos restantes suman el 22%.

Del primer borrador del pacto, del pasado mes de abril, al quinto y definitivo, el documento ha evolucionado enormemente. Básicamente ha crecido en aportaciones y matices. Entre las cuestiones que han caído por el camino, la más notable es el número de viviendas que cada operador debe edificar: la Generalitat, los operadores privados, las cajas, los ayuntamientos. El primer borrador dejaba la casilla de la cifra vacía. Nunca se llegó a rellenar. Simplemente, no detalla cuántos pisos debe levantar cada operador.

En cualquier caso, el texto que ha resultado retocado durante la negociación del pacto es el de la Ley del Derecho a la Vivienda que el Parlament aprobó en comisión el pasado miércoles. Ha sido una negociación en paralelo cuya rebaja más explicada ha sido la de las cesiones de suelo urbano que los promotores deben hacer para vivienda protegida.