

ENTREVISTA

Carlos Barrio,
Letrado de la Dirección de Vivienda del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente

El Gobierno Vasco empieza a promover viviendas de protección oficial en 1982, nada más serle transferidas las competencias en esta materia; desde esa fecha hasta el momento presente se habrán iniciado expedientes correspondientes a algo más de tres mil viviendas.

tiempo se han estado edificando bastantes viviendas de protección oficial. Todas las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha han respondido a la existencia de graves y patentes problemas de vivienda en una localidad determinada. En la actualidad el Departamento ha encargado a una empresa de

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA INICIADAS

Años	Álava	Guipúzcoa	Vizcaya	TOTAL CA.V
1982	-	-	248	248
1983	12		90	102
1984	39	166	128	333
1985	41	16	584	641
1986	33	54	298	385
1987	32	214	310	556
1988	-	160*	602*	762*
TOTAL	157	610*	2.260 *	3.027 *

* Estimado

Las promociones se han realizado en todos los casos, menos uno, en suelo propiedad del Gobierno y las variables que se han tenido fundamentalmente en cuenta a la hora de decidir una promoción concreta han sido, aparte de la existencia de suelo propio, los precios de las viviendas y la existencia o no de una oferta de viviendas de protección oficial. En Álava, por ejemplo, se han construido menos viviendas públicas en términos relativos, teniendo en cuenta la población, porque hasta hace poco

servicios la realización de un estudio, que previsiblemente se acabará a finales de este año, sobre necesidades de vivienda en la Comunidad Autónoma y, con ese documento, estaremos en mejores condiciones a la hora, de tomar estas decisiones.

RESERVA DE VIVIENDAS

La Ley contempla la posibilidad de que el Consejero de este Departamento excluya

del procedimiento general de adjudicación de viviendas un número determinado en cada promoción y establece la obligatoriedad de unas reservas.

El Consejero ha hecho uso de este derecho en algún caso, cuando la promoción de viviendas ha exigido un proceso expropiatorio, para garantizar a los expropiados otra vivienda, al margen, insisto, del proceso normal de adjudicación.

La primera reserva que contempla la Orden de 6 de Mayo de 1988, que es la que en la actualidad ordena el proceso de adjudicación, es la de un mínimo de un tres por ciento para minusválidos y en todas las promociones el porcentaje reservado ha sido precisamente ese, el tres. Con respecto a este tema nuestra actitud es de riguroso acatamiento de la Ley, a pesar de que somos conscientes de que ello nos lleva a un cierto nivel de incongruencia. Me explico. Por un lado, las leyes no sólo hablan del porcentaje de reserva sino también de que deben ser viviendas adaptadas a las peculiares necesidades de los minusválidos, lo cual parece orientar el tema hacia el campo concreto de las personas con minusvalías de movilidad.

Otra reserva que establece la Ley, hasta el quince por ciento —en la práctica se llega siempre hasta ese límite— se destina a composiciones familiares reducidas: jubilados, pensionistas, personas viudas, solteras o separadas, matrimonios o convivencias existentes o futuras o situaciones similares. Con respecto a la Orden del ochenta y seis, la actual Orden introduce dos mejoras importantes: por un lado, amplía el porcentaje de reserva que antes estaba situado en el diez y, por otro, deroga la exigencia de matrimonio o compromiso de matrimonio que antes aparecía explícitamente recogida.

La última reserva, hasta el cincuenta por ciento, se ofrece al Ayuntamiento del municipio en que se realiza la promoción.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y VIVIENDAS EN PROPIEDAD

Desde una perspectiva de política social parece bastante evidente que lo adecuado sería destinar estas viviendas, financiadas en parte con dinero público, a alquiler.

Las viviendas que el Gobierno ofrece a los Ayuntamientos, la mitad, como he dicho,

de las que se promueven, sólo pueden legalmente ser alquiladas por éstos. En la medida en que los precios de venta son bajísimos —el 0,2 del módulo correspondiente— los precios de los alquileres, también marcados legalmente, resultan muy accesibles. En San Sebastián, por ejemplo, que es la zona más cara de la Comunidad, el precio de venta de viviendas al Ayuntamiento estará situado en la actualidad en torno a las trece mil pesetas metro cuadrado y el de arrendamiento que éste puede poner viene a ser de unas mil setecientas —mil ochocientas pesetas por metro cuadrado y año—. Con respecto a estas viviendas, a la hora de su adjudicación los Ayuntamientos pueden confeccionar los baremos que consideren más ajustados a sus necesidades específicas pero, que yo sepa, sólo uno, el de Baracaldo, ha llegado a hacerlo priorizando, por cierto, en mucha mayor medida que nosotros a la hora de la adjudicación de las viviendas, las situaciones económicas más desfavorecidas.

El otro cincuenta por ciento de las viviendas las enajena el Gobierno a los particulares siguiendo los criterios de adjudicación que marca la Ley, a un precio que viene a ser el 0,9 del módulo vigente en cada zona.

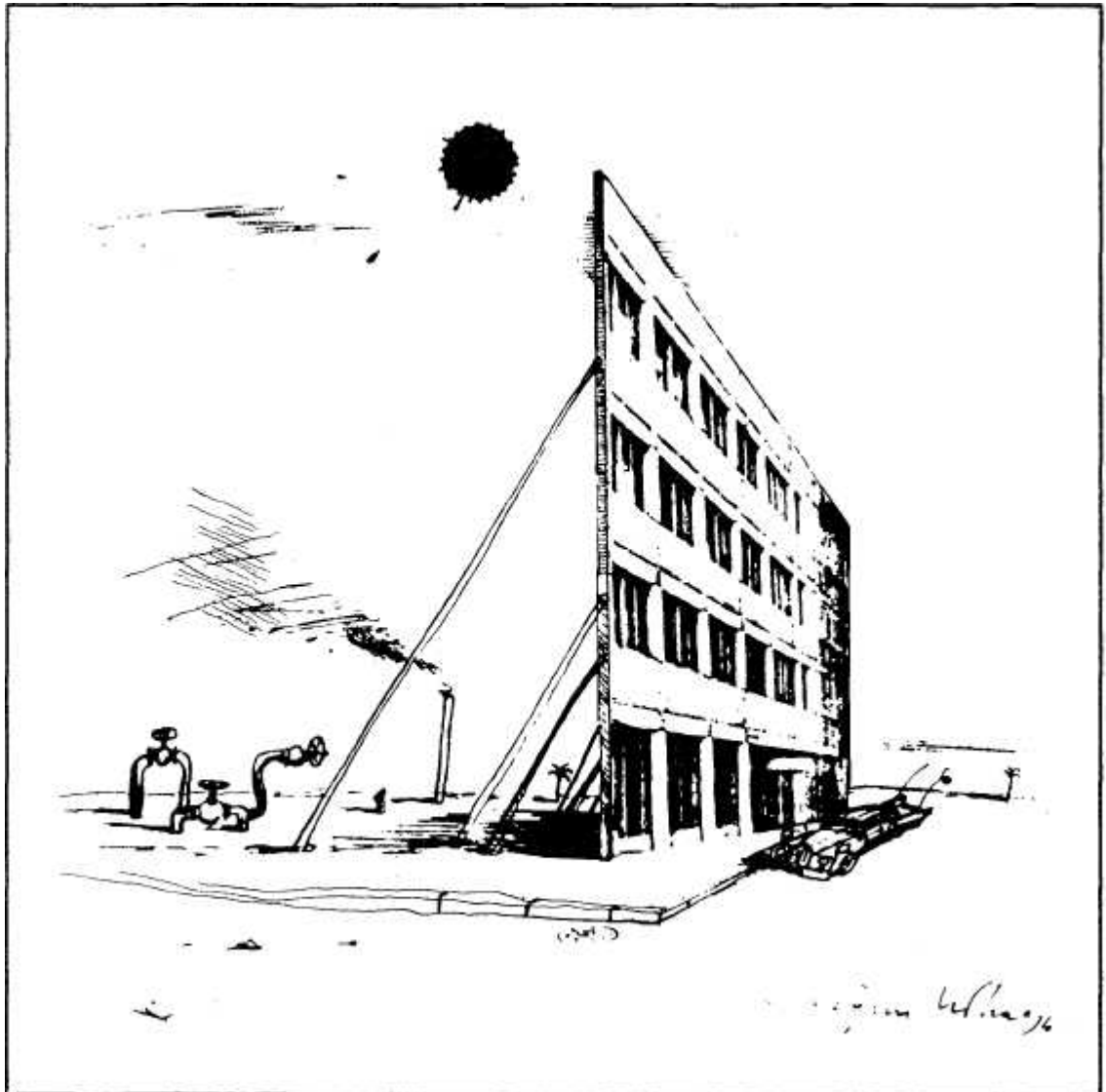
POBLACIÓN A LA QUE SE DESTINAN LAS VIVIENDAS

Las viviendas de protección oficial de promoción pública se destinan a aquellos núcleos familiares de bajos niveles de renta que sufren problemas de viviendas y tienen una conexión bien de residencia, bien de trabajo con el municipio en el que se realiza la promoción.

Para que una vivienda se adjudique en propiedad, los ingresos familiares ponderados —ya hablaremos de esta ponderación al tratar de los baremos— deben estar comprendidos entre una y dos veces y media el salario mínimo interprofesional —no pueden por tanto acceder a la propiedad los núcleos familiares de rentas más bajas—, mientras que para ser arrendatario únicamente se exige que esos ingresos familiares ponderados sean iguales o inferiores a 1,8 veces dicho salario mínimo, sin que se establezca en este caso un límite inferior, lo cual puede traducirse en la práctica, en algún caso, a que más que de un arrendamiento deba hablarse de una cesión en precario.

En lo que respecta a la vivienda, para solicitar una de promoción pública es preciso acreditar que la unidad familiar cumple, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones: carecer de vivienda a título de propiedad, usufructo o arrendamiento; habitar una vivienda de superficie inadecuada o en deficientes condiciones de habitabili-

ma condición en Ayuntamientos con graves problemas de vivienda, que es teóricamente donde más tenemos que construir, hace que el número de solicitantes se dispare, si bien la puntuación máxima que el baremo otorga por este concepto es de las más bajas dentro del capítulo de necesidades de vivienda.



dad; que la vivienda actual esté sujeta a expediente de expropiación o de reparcelación que obligue al desalojo, o a desahucio judicial o administrativo; habitar alojamientos provisionales o, por último, habitar una vivienda de alquiler cuando la renta que se paga sea igual o superior al quince por cien de los ingresos familiares brutos. Esta últi-

Por último, la Orden del ocheta y ocho flexibiliza enormemente el rígido requisito de residencia en el municipio durante cinco años que establecía la Orden del ocheta y seis reduciéndolo a seis meses y abriendo la posibilidad de solicitarlas a las personas que trabajan en el municipio y a los emigrantes que quieren regresar a él.

LOS BAREMOS UTILIZADOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Los baremos actualmente vigentes son los que se establecen en la Orden del ochenta y ocho y fueron elaborados teniendo en cuenta los problemas que en su época plantearon los del ochenta y seis y las experiencias de otras Comunidades del Estado. Es evidente que no hay baremo alguno —trátese de la realidad de que se trate— que satisfaga a todos. En este terreno nos movemos entre el extremo de la complejidad precisa para recoger toda la casuística posible y el extremo de la simplicidad necesaria para que resulte operativo; se pueden baremar situaciones controlables y resulta absurdo baremar situaciones que "a priori" se sabe que no se pueden controlar. La tabla de baremos es la siguiente:

- a) Necesidades de vivienda (puntuación no acumulable, máxima puntuación 125, mínima 20).
 - Carecer de vivienda en propiedad, arrendamiento o usufructo: entre 30 y 100.
 - Superficie inadecuada: entre 30 y 125.
 - Deficientes condiciones de habitabilidad: entre 50 y 125.
 - Vivienda sujeta a expediente de expropiación: entre 10 y 100.
 - Desahucio: 100.
 - Expediente de reparcelación: entre 10 y 100.
 - Alojamiento provisional: 125.
 - Incidencia del alquiler sobre la renta: entre 20 y 70.
- b) Composición familiar y situaciones personales (puntuación acumulable, máxima puntuación dependiendo del número de miembros de la

unidad familiar, para 5 miembros, por ejemplo, 140; mínimo, 20).

- Número de personas: puntuación variable, la primera persona 20, la segunda y tercera 15 cada una y 10 más por cada persona que exceda de tres.
- Núcleos monoparentales con hijos: 15.
- Familias con un minusválido: 10.
- Familias con ascendientes sin ingresos: 5.
- Años de residencia en el municipio: 2 por año hasta un máximo de 20.
- Años de trabajo en el municipio: misma puntuación que años de residencia.

En la Orden del ochenta y seis únicamente se puntuaba el número de elementos de cada familia; todas las restantes situaciones personales empiezan a valorarse a partir del ochenta y ocho, añadiendo, creo yo, elementos de justicia en el baremo.

- c) Circunstancias económicas (en caso de acceso a la propiedad la puntuación oscila entre 60 y 110 puntos, mientras que si se trata de arrendamiento la puntuación se mueve entre 90 y 180). También en este aspecto la Orden del ochenta y ocho introduce modificaciones con respecto a la del ochenta y seis que sólo tenía en cuenta los ingresos brutos; a partir de ahora estos ingresos se corrigen con dos coeficientes —su valor oscila entre 0,9 y 1— que tienen en cuenta el tamaño familiar y el hecho de que los ingresos familiares sean obtenidos por más de una persona.

COMENTARIOS AL MARGEN

Al margen de los problemas de fondo que hay detrás del tema de la vivienda en la Comunidad Autónoma Vasca —que intentaremos ir abordando en sucesivos números de Zebitzuan— y al hilo de la entrevista mantenida con Carlos Barrio, tan sólo unos breves comentarios, algunos de ellos casi anecdóticos.

El sistema establecido para la adjudicación de las viviendas resulta desde distintos puntos de vista bastante ejemplar, permite cierta transparencia y, sobre todo, no trata al solicitante como a un potencial enemigo que debe defenderse con papeles, acreditaciones, células, declaraciones, partidas de nacimiento y demás.

El baremo puesto a punto por el Departamento y que es además objeto de seguimiento por parte del mismo —en el plazo de estos dos últimos años se han introducido mejoras sustanciales en el mismo— lo aplica el mismo usuario que conoce qué situaciones implican la puntuación más elevada por lo que puede complimentarlo de forma que obtenga el máximo número posible de puntos.

En un primer contacto el personal de ventanilla no exige papeles, justamente el DNI y una declaración jurada de que son ciertos los datos que se apuntan y solamente una vez hecha la preselección de beneficiarios se exige a éstos los documentos justificativos correspondientes.

Mediante este procedimiento se imponen dos cosas fundamentales. Primero, que el solicitante se somete al papeleo con cierta moral de victoria en su condición de precandidato o, lo que es lo mismo, que las personas con pocas posibilidades se evitan por lo menos las colas y las inútiles pérdidas de tiempo a la búsqueda de certificaciones. En segundo lugar, la Administración se ahorra el coste nada despreciable de facilitar los papeles que ella misma exige y agiliza enormemente todo el proceso.

La Orden de 6 de Mayo de 1988 valora por primera vez dentro del capítulo de circunstancias personales y composición familiar la existencia de personas con minusvalías en el seno de la familia solicitante —aunque el grado de esta minusvalía no intervenga para nada en la puntuación—, y se mantiene, lógicamente, una reserva de viviendas para este colectivo.

Para algunos casos concretos que hemos tenido oportunidad de conocer en la adjudicación de viviendas de Intxaurren, tenemos la impresión de que no se ha sido excesivamente quisquilloso con el término y que han tenido validez simples informes de establecimientos no acreditados oficialmente para extender certificados de minusvalía aunque su solvencia técnica sea indudable.

Esta cuestión nos lleva una vez más al sempiterno problema de la valoración de las minusvalías de cara a su certificación para cualquier uso posterior. Ya se sabe que algunas personas pretenden que un tribunal calificador extienda certificados que tengan validez de cara a todo tipo de beneficios, para el transporte, para una prestación económica, para contar con la ayuda

de otra persona... y para el acceso a una vivienda.

Es evidente que una minusvalía de orientación o de independencia física, o de integración social... plantean dificultades añadidas diferentes en función del rol social que consideremos. Un piso mal dotado de luz planteará más problemas a un ambliope que a quien tiene una minusvalía ocupacional y vivir en un quinto piso sin ascensor será un problema mayor para una persona con discapacidades de la locomoción. Cada rol define un nivel y un grado de minusvalía y en consecuencia lo lógico es —tal y como creemos que se ha procedido en este caso— aceptar informes médicos acreditados y valorar, de cara al caso concreto de que se trate, el grado de impedimento que determina cada problema.

Otra cosa distinta es cuándo la minusvalía en cuestión requiere un acondicionamiento especial de la vivienda que se traduce normalmente en un importante coste adicional. En este sentido parece bastante incongruente que viviendas adaptadas para personas con minusvalías de movilidad se destinen a personas con otro tipo de minusvalías que poco o nada tienen que ver con este tema.

Otra cuestión, el tema de las viviendas de promoción pública que salen a la venta a particulares, la mitad de las que se construyen. El esfuerzo que la sociedad realiza en la promoción de estas viviendas se justifica por unas necesidades que existen hoy pero mañana pueden desaparecer o paliarse y el régimen de alquiler se ajusta mejor a esas situaciones cambiantes, ¿qué razones existen para su venta?

Nos consta, como afirma el entrevistado, que "las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha han respondido a la existencia de graves y patentes problemas de vivienda en una localidad determinada". Lo que no sabemos es si ha existido una visión global del problema que permitiesen tomar decisiones ajustadas exactamente a unas necesidades jerarquizadas.

Y una última cuestión: el baremo. Todo baremo implica un mayor o menor grado de arbitrariedad y puede ser contestado tanto por lo que tiene como por lo que olvida. Sería bueno mantener el espíritu de estos dos últimos años, realizar un seguimiento de los efectos no deseados y continuar en la línea de su perfeccionamiento.

J.D.