

# VIVIENDA SOCIAL Y NEGOCIO PRIVADO

EQUIPO LUR

**D**ESPUES de casi un año de estar en vigor el Plan de Viviendas Sociales (de 12/09/76), después de haber quedado de manifiesto los objetivos meramente propagandísticos que acompañaron su lanzamiento, después de haber quedado en letra muerta los objetivos "confesados" del Plan, empiezan a aparecer con claridad —pasadas las elecciones— las posibilidades del mismo en torno a sus objetivos reales: **abrir nuevas vías a la acumulación de capital en el sector de la construcción y frenar los conflictos sociales en torno a la vivienda.**

Hasta ahora, los planes de remodelación han significado la expulsión del territorio de la población ocupante. Pero, ante la conflictividad del movimiento ciudadano en torno a los problemas de la vivienda, se hace preciso adoptar nuevas formas. El Plan de Viviendas Sociales intenta abrir, en este momento, una vía rentable para el capital: ofrece el derecho al realojamiento en una vivienda social a cambio del suelo ocupado —por chabolistas, propietarios—, negociando la valoración de éste y las condiciones de pago de la nueva vivienda.

Inmediatamente después de las elecciones, las múltiples contradicciones que supone la ejecución del Plan se soslayan con decretos. Así, el 16/06/77 se publica una Orden ministerial autorizando a los promotores a subir los precios trimestralmente. Al día siguiente es un Real Decreto el que permite a la Administración o a concesionarios privados el expropiar terrenos ya calificados urbanísticamente en áreas congeladas: lo que presumiblemente ocurrirá es que los grandes propietarios podrán seguir reteniendo sus terrenos hasta que el beneficio sea máximo y la Administración —o las grandes inmobiliarias— expropiarán al pequeño propietario.

Con el relevo de los responsables del Plan (ministro Lozano y director general Rebollo), ¿qué va a pasar con el Plan que apenas ha salido del papel?, ¿se verán frustradas las esperanzas de más de 250.000 familias peticionarias?, ¿cuándo se van a pedir responsabilidades a estos artífices de políticas que, bajo la tapadera de lo social, siguen fomentando los intereses del capital?

Las recientes disposiciones del

gabinete Garrigues no suponen una ruptura con la línea anterior, sino simples ajustes. Se trata de medidas urgentes para absorber el paro en las zonas dramáticas, haciendo jugar a la construcción el consabido papel anticíclico en los períodos de crisis con la descualificación consiguiente de la mano de obra especializada (Real Decreto 39/1977, de 9 de agosto). O bien, de un pacto sobre las condiciones impuestas por promotores y constructores para acometer las viviendas del nuevo Plan y dar salida a "stocks" de renta libre que no hablan podido colocar en el mercado (Real Decreto 2043/1977, de 5 de agosto).

Ante los innumerables proble-

## Los objetivos del Plan, por los suelos

Hagamos un rápido balance al día de hoy para ver en qué van quedando los objetivos triunfalistas del comienzo.

En primer lugar, se pretendía con el Plan cubrir el actual déficit de vivienda en un período de unos cuatro años. Esto supondría, según estimaciones del propio Ministerio, la construcción de 450.000 viviendas. Pero las cifras dadas para este año varían de mes en mes, bajando vertiginosamente, según se desprende de los datos aparecidos en el "Correo de la Construcción":



Chabolas del barrio de Bilbao. Sus ocupantes luchan por conseguir viviendas de promoción estatal directa, rechazando las viviendas sociales concedidas, que los vecinos califican de "viviendas antipueblo".

mas sociales surgidos durante el franquismo y la situación de marginación u olvido de los barrios obreros y populares en las ciudades, los grupos detentadores del poder se vieron en la imperiosa necesidad de crear un clima de confianza que cubriera el período de transición política hasta la convocatoria de elecciones generales —Planes de Urgencia de Acondicionamiento de Barriadas y Plan de Viviendas Sociales, en julio de 1976.

La demagogia inicial se hace en seguida transparente. Poco a poco, se va viendo que en el Plan se trata el problema de la vivienda en abstracto, que se deja en manos de promotores y Banca privada la construcción, que no hay suelo, que la entrada y la amortización de los préstamos son más duras, que los precios subirán cada tres meses, que las viviendas son pequeñas y caras, que hay manga ancha ante las calidades, que nadie se responsabiliza del mantenimiento.

—Uno de abril: 150.000 viviendas este año (Lozano Vicente, en Barcelona).

—Veinte de mayo: 21.000 viviendas este año (informe de Lozano al Consejo de Ministros).

—Nueve de agosto: 40.000 viviendas en dos años (medidas urgentes contra el paro).

En segundo lugar, se proyectaba el mejorar y garantizar la calidad de las viviendas. Ante una opinión pública alarmada por el deterioro constante de la calidad de la vida, los responsables del Plan se ven obligados a hablar de la calidad de la vivienda, mientras procuran borrar de la mente de todos esa denuncia que suponen las viviendas de Protección Oficial anteriores: Poblados Dirigidos, como el de Orcasitas, en estado de ruina; las célebres UVAS, construcciones provisionales de ínfima calidad que han pasado a ser definitivas; Obra Sindical del Hogar (San Blas PH, El

Cruce...) muy deteriorada o envejecida.

Pero las viviendas del Plan son pequeñas, no se ha tenido en cuenta el crecimiento familiar y los promotores pueden suprimir los equipamientos básicos. Ante el desinterés de la iniciativa privada, el Ministerio se ha visto obligado a incluir en el Plan promociones diferentes que no se cumplen con las superficies mínimas y proyectos en redacción que no se ajustan a la normativa técnica. Si a estos malos precedentes añadimos la falta de equipo técnico de control e inspección de obras y la carencia de garantías después de la construcción, podemos adivinar en qué van a quedar las calidades.

En tercer lugar, se intentaba facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas a las familias con menores niveles de renta.

En España se desconoce la política de vivienda en régimen de alquiler seguida en otros países europeos, construidas por el municipio o el Estado, que son verdadero

alivio para las clases populares. La vivienda en propiedad ha supuesto en España, para las clases populares, hipotecar la mayor parte de su vida al pago de la misma —pluriempleo, horas extras, etcétera. Además, en el régimen de propiedad restringida, el adjudicatario no puede beneficiarse de las plusvalías creadas, pues los índices oficiales fijados para la venta son muy bajos. Por otra parte, este tipo de propiedad supone una seguridad ficticia: las familias del Poblado Dirigido de Orcasitas ven cómo sus viviendas se derrumban y su única seguridad, para no tener que pagar una nueva vivienda, se halla en la movilización de todo el barrio; los vecinos de San Fermín (OSH) se ven en trance de expulsión por un nuevo Plan de construcción de viviendas de lujo. No se ha promulgado hasta la fecha ningún Decreto para garantizar el realojamiento en el mismo barrio de las familias modestas.

La inseguridad alcanza incluso



Plan Especial Avenida de la Paz: Fuertes inversiones públicas ponen en circulación el capital de las grandes inmobiliarias (entre otros casos, Valdeivar-Querol, del grupo Garrigues). Para las familias afectadas, el plan significa la expulsión.

los derechos concedidos por la calificación subjetiva (título que da de-



recto a una determinada vivienda). Como el número de viviendas que se están construyendo es muy pequeño, el Ministerio se ve obligado a calificar 129.000 peticiones sin contar con la existencia real de viviendas.

Al tener que esperar uno o dos años como mínimo para la obtención de la vivienda, perderán los derechos de la calificación subjetiva —pues sólo contempla un año—, o el Ministerio torerá su propia ley.

En cuarto lugar, con el plan se prevalece disminuir el nivel de desempleo. Para los trabajadores, la reactivación con planes de construcción supone la descualificación profesional: la mano de obra especializada de las distintas ramas, al ser despedida, no tiene otra perspectiva que el peonaje en la construcción.

Para resolver el problema del paro en zonas como Andalucía, Canarias y Extremadura, como se pretende con las medidas urgentes, sería más apropiado una reforma agraria.

### Más viviendas de lujo

La dinámica de concentración de capitales y de absorción de empresas en el sector inmobiliario ha conducido a que grandes firmas controlen todos los circuitos económicos de la producción de viviendas. Desde la Administración se han promulgado nuevas leyes para facilitar la actuación del gran capital en la producción del espacio (Decreto del Urbanismo concentrado, nueva Ley del Suelo, etc.). Por otra parte, el Estado toma a su cargo los servicios no rentables (transporte, infraestructuras, etc.), originándose las inversiones públicas en perfecta simbiosis con los intereses del gran capital. La reciente reforma administrativa —fusión de Obras Públicas, Vivienda y Planificación Territorial en un solo Ministerio— culmina las medidas anteriores.

La iniciativa privada en el sector ha estado dirigida a la construcción de viviendas de lujo o a cubrir la demanda que representaban las clases medias con fuertes ayudas estatales. Sólo en los períodos de expansión económica se han construido viviendas de renta libre para las familias trabajadoras de mayor nivel adquisitivo.

Las ventajas de estandarización o prefabricación que puede ofrecer el Plan o la concesión de créditos bancarios no son suficientes para contrarrestar la baja tasa de beneficio que supondría el cumplimiento de las calidades, o la alta incidencia del coste del suelo, o la subida continua de los costes de construcción. En resumen, la promoción privada de viviendas sociales está condicionada por la existencia de un mercado de lujo muy rentable (con beneficios brutos del 30 por 100), por lo que sólo estaría interesada por este

Plan si la Administración le resolviera los problemas mencionados.

### La iniciativa privada en el período preelectoral

Uno de los fines primordiales del Plan era trasladar a la iniciativa privada la construcción de este tipo de viviendas, eludiendo la Administración la responsabilidad de su mantenimiento y gestión, a la vez que ponía los escasos recursos públicos en manos de los promotores. Para la Administración, que tiene pendientes incontables problemas en viviendas de protección oficial anteriores, sería muy cómodo que cada familia modesta buscara un promotor, gestionara la operación crediticia y reclamara las deficiencias de construcción y mantenimiento a las promotoras privadas. Si todo esto fuera posible, ¿qué pinta el Ministerio de la Vivienda?

Las primeras diferencias entre promotores y Ministerio se dieron en el sistema de financiación, por el hecho de que la Administración acudiera al mercado de capitales. Cundió la alarma entre los promotores, pues el retraer recursos de Bancos y Cajas de Ahorro significaba mermar las posibilidades crediticias de las viviendas de renta libre. Esta es una de las razones de la exigua concesión de créditos por la Banca para este Plan.

Otro de los problemas que señalan los promotores es que no hay suelo barato, que suponga un 10 por 100 (un 15 por 100 urbanizado) sobre el precio de la vivienda. La dinámica especuladora es tal que los municipios no sólo no aumentan el patrimonio de suelo previsto por la ley para fines sociales, sino que dilapidan el existente para compensar sus déficits económicos

crónicos: Los recientes cambios de ordenanzas en áreas unifamiliares en Madrid, la construcción del hipermercado Jumbo en una ciudad-jardín, la cesión de los terrenos de San Pascual, expropiados por el Ayuntamiento para la construcción de una mezquita, son algunos casos recientes de la actividad especuladora tan frecuente en los Ayuntamientos.

Otro de los argumentos exhibidos es la diferente rentabilidad de cada superficie de vivienda establecida por el Plan según los miembros de cada familia. Para mejorar la rentabilidad, los promotores propugnan el módulo de cinco personas, que es el más comercial, por lo que muchas familias no encontrarán la vivienda apropiada.

### La renovación urbana

El tipo de desarrollo capitalista de nuestro país se ha basado en la sobreexplotación de la mano de obra, proletarianizando el ejército de reserva del campo. Así se han configurado en la periferia de las grandes ciudades núcleos importantes de población que carecen de los servicios básicos, asentados ilegalmente, pero tolerados por la Administración, que ha reproducido, con un urbanismo marginal, la procedencia rural de sus habitantes.

El crecimiento de la ciudad ha convertido estas áreas, rústicas en principio, en lugares de privilegio, pudiendo considerarse zonas urbanas y en algunos casos céntricas. Esto supone que los costes sociales que ha requerido el crecimiento de la ciudad y las expectativas que se abren por su proximidad a los centros de consumo o áreas residenciales de clases altas han revalorizado el espacio que ocupan estas capas populares.

La lógica del capital plantea la

## VIVIENDA SOCIAL

necesidad de apoderarse del valor creado y esto pasa por cambiar la propiedad del suelo y el derecho al uso del mismo. Es decir, que en estas zonas se puede construir más viviendas que las que existen y venderlas con un alto beneficio, pero la imposibilidad de que sean sus actuales propietarios y ocupantes los que realicen este valor permite a promotores y grandes propietarios de suelo libre plantearse la intervención.

En la Ley del Suelo española no existe el término renovación urbana, por lo que problemas como el derecho al realojamiento en el mismo barrio, o la valoración y tratamiento de las edificaciones existentes, son olvidadas por la Administración.

Hasta ahora, los planes parciales de la iniciativa privada han significado la expulsión del territorio de la población ocupante.

Ya en la zonificación del Plan se defienden las líneas generales de la operación: los terrenos para servicios no lucrativos y viario coincidirán con los de chabolistas o infravivienda; las juntas de compensación serán el instrumento que permita a grandes propietarios expropiar a los pequeños en el polígono; la distribución de cargas económicas será desigual, etcétera. El territorio será ocupado por etapas y áreas reducidas, para dividir los conflictos.

Pero ante la conflictividad del movimiento ciudadano en torno a los problemas de la vivienda, se hace preciso adoptar nuevas formas. El Plan de Viviendas Sociales intenta cubrir, en este momento, el papel de solución rentable. Se trata, en definitiva, de ofrecer el derecho a una vivienda social a cambio del suelo ocupado y negociar la valoración de éste y las condiciones de pago de la nueva vivienda. De esta manera, se consigue liberar espacio para la actuación de la iniciativa privada a la vez que se hace invertir a los vecinos en un bien de uso que ya poseían. Después de veinte o treinta años de esfuerzos por conseguir una vivienda, el ciclo comienza otra vez.

### Hacia una reorientación del Plan

El 17-6-77 se publica un Real Decreto para la agilización y ejecución de los Planes de Urbanismo; se asientan así las bases para que la Administración o las grandes inmobiliarias puedan expropiar terrenos ya calificados, pero congelados. Se lanza así una nueva amenaza contra las familias trabajadoras que han revalorizado importantes extensiones de terreno en la periferia de las grandes ciudades. En



Poblado Dirigido de Orcasitas: Claro ejemplo de la situación de los barrios de promoción oficial. La ruina afecta al 80 por 100 de las viviendas.

aquellos casos en que los pequeños propietarios e inquilinos han conseguido paralizar los planes parciales de la iniciativa privada que pretendían expulsarlos del barrio, la actuación del Ministerio consistirá en delimitar unos polígonos de expropiación que abarquen el suelo ocupado por chabolas, infravivienda, etcétera, para construir allí viviendas sociales.

Otras vías para conseguir suelo barato por la Administración van a ser: posibles calificaciones de suelo rústico o zonas verdes, que serán recogidas después en la revisión o adaptación de los Planes Generales. (Plan de Barriadas, de Arespochaga, por ejemplo.)

Lo que interesa resaltar de estas actuaciones es la utilización de los recursos públicos para hacer rentable la iniciativa privada; que el suelo se va a obtener de pequeños propietarios para quienes la vivienda es un bien de uso indispensable; que la Administración resolverá los conflictos motivados por expulsiones o desahucios y que grandes promotoras se beneficiarán después de las plusvalías creadas.

Otra de las peticiones de los promotores es la subida periódica del precio de la vivienda para compensar el alza de costes de la construcción. Por las Ordenes Ministeriales publicadas en el "Boletín Oficial del Estado" del 16-6-77 y 6-7-77, que fijan los nuevos precios de las viviendas, de acuerdo con fórmulas de revisión cada tres meses:

Programa familiar número de miembros	Superficie útil (m <sup>2</sup> )	Precio al contado nov.-76	Precio en junio-1977	Precio en septiembre-77
2	36	807.840	855.745	896.650
3	46	1.017.060	1.077.372	1.128.870
4	56	1.219.680	1.292.007	1.353.765
5	66	1.415.700	1.499.615	1.571.334
6	76	1.605.120	1.700.304	1.781.579
7	86	1.797.940	1.893.965	1.984.497
8	96	1.964.160	2.080.635	2.180.089

Si tomamos, por ejemplo, el módulo de cinco miembros, tenemos una subida del precio de la vivienda de 15.000 pesetas/mes.

### Las medidas del nuevo Gobierno

Las disposiciones del nuevo Gabinete hacen transparente el verdadero carácter del Plan: no se trata de resolver el problema de la vivienda de los trabajadores. Persiguen, prioritariamente, la reactivación del sector de la construcción en una crisis sin precedentes y paliar el paro en las zonas más dramáticas.

El reciente Decreto de 5 de agosto, que recoge gran parte de la alternativa de la Asociación Nacional de Promotores Constructores, pretende, en síntesis:

- Agilizar la tramitación de los préstamos.
- Hacer más flexible la comercialización de las viviendas: desaparece el módulo fijo para cada familia.
- Revisión trimestral de los precios (subida mensual de unas 15.000 pesetas en el caso de la vivienda para cinco miembros citada). El precio será el que corresponda al finalizar la obra, cargando el adjudicatario con el costo adicional.
- La posibilidad de eludir cargas como equipamiento, o el contar con suelo urbanizado, representa únicamente un 5 por 100 menos en el precio de la vivienda.

— Se autoriza a la Banca privada y Cajas de Ahorros a conceder préstamos a los adquirentes de viviendas de renta libre menores de 125 metros cuadrados. No será difícil para las clases medias justificar los requisitos exigidos, pudiendo conseguir ventajas crediticias y exenciones fiscales.

— Reducir el "stock" de viviendas de renta libre, que en la actual crisis se ha quedado sin salida comercial.

En principio, hay que hacer viviendas como sea y pronto (los peticionarios superan ya los 250.000). El paso siguiente, debido al rechazo del Plan (chabolistas barrio de Bilbao, Vallecas, Orcasur...) será fijar unas bases de negociación que pasen de promesas sobre el papel, mediante la colaboración de las entidades ciudadanas.

Pero en la actual recesión económica, ¿un Plan así puede ser viable? En primer lugar, no hay compromiso ninguno de la iniciativa privada de acometer la totalidad del Plan.

Si tenemos, además, en cuenta la tendencia a la congelación salarial, la subida galopante del coste de la vida y el incremento periódico del precio de las viviendas del Plan, unido a las medidas liberalizadoras de producción y comercialización, podemos avanzar que las nuevas viviendas van a ir a parar a las capas sociales en ascenso (terciario, profesionales...) y a la crema de la clase obrera, en un intento de crear una base social de apoyo a los nuevos grupos del poder político, quedando fuera del alcance de la mayoría de los trabajadores y de la población pasiva —ejército de parados, mano de obra poco calificada, jóvenes, jubilados...—.

Así, pues, los conflictos van a continuar: expulsiones (chabolistas, pequeños propietarios), viviendas de protección oficial ruinosas, subida de alquileres... Para estos casos, el margen de maniobra de la Administración es menor que en otros períodos de crisis: la promoción oficial directa es mínima. Por lo que sólo si la clase obrera logra una correlación de fuerzas favorable podrá imponer unas condiciones de realojamiento adecuadas.

Para empezar a resolver el problema de la vivienda podemos avanzar que sólo la detracción de los recursos públicos a las promotoras privadas, la nacionalización de las grandes empresas constructoras, la expropiación de los solares libres retenidos, la garantía del pago de una vivienda limitando mensualidades en relación al salario, o la creación de un parque estatal en régimen de alquiler, serían medidas necesarias para satisfacer una de las reivindicaciones más sentidas por los trabajadores de mejora de sus condiciones de vida.

■ EQUIPO LUR.