

# El Gobierno ha liberado suelo público para 28.000 pisos protegidos en un año

Vivienda ultima un pacto con 10 grandes ayuntamientos para nuevas cesiones de terrenos

C. GALINDO / R. MUÑOZ, Madrid  
El Gobierno ha movilizado suelo público para edificar unas 28.000 viviendas protegidas (VPO) para las familias que por su nivel de renta no pueden comprar un piso en el merca-

do libre. El suelo ha sido cedido por los ministerios de Defensa, Vivienda y Fomento, y por empresas públicas como Renfe. La mayor operación ha sido la de Campamento, en Madrid, terrenos cedidos por Defensa para

edificar 7.000 pisos protegidos. Vivienda ultima la firma de un pacto con 10 ayuntamientos de grandes ciudades para propiciar nuevas cesiones para VPO (estos pisos sólo suponen un 10% de todos los que se construyen).

Se busca suelo público. Éste es el lema que se ha marcado Vivienda para movilizar a todas las administraciones y organismos en la búsqueda de terrenos que sirvan para construir miles de VPO, que tienen un precio máximo y contemplan ayudas para su compra. Desde la llegada al poder del Gobierno socialista, Vivienda ha llegado a acuerdos con distintos organismos y ayuntamientos para comprometer suelo público por más de cinco millones de metros cuadrados, que albergarán unas 28.000 viviendas protegidas. Esta cifra supone, por comparar, casi la mitad de todas las VPO iniciadas en el último año en España, tanto públicas como privadas.

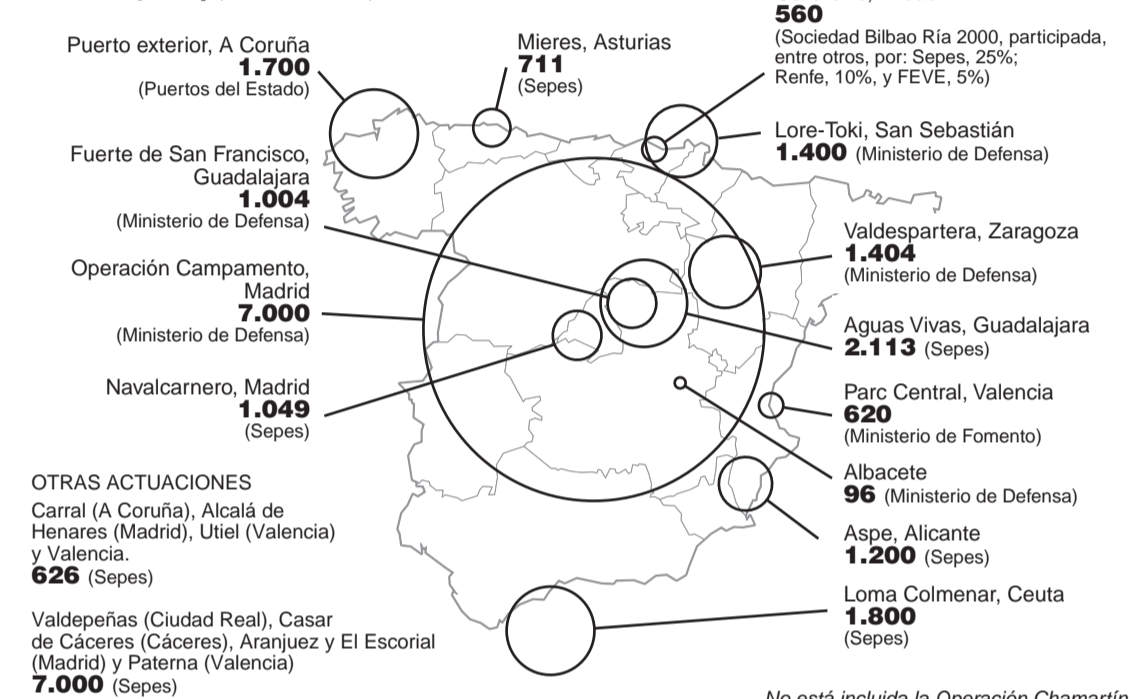
El modelo que se pretende seguir es la Operación Campamento, merced a un acuerdo con el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Defensa, que cedió los terrenos de unos antiguos cuarteles (más de 2,1 millones de metros cuadrados) para la construcción de 10.700 viviendas, de las que 7.000 serán protegidas.

Siguiendo este modelo, Vivienda ultima un gran pacto con diez de los más importantes ayuntamientos con el fin de llegar a acuerdos urbanísticos que permitan que el suelo público que se libere se destine a vivienda protegida.

Acuerdos similares se han firmado en Lore-Toki (San Sebastián), donde en febrero se alcanzó un principio de acuerdo entre Defensa y el Ayuntamiento para enajenar 258.000 metros cuadrados de los 375.000 que actualmente ocupa la yeguada militar, con el objetivo de edificar en esos terrenos 1.400 viviendas de protección pública (véase gráfico). Otra operación se ha realizado en Valdespartera (Zaragoza), donde Defensa ha cedido parcelas para 1.404

## Suelo público del Estado movilizado para pisos protegidos

Localización (VPO) (cesión de terreno)



No está incluida la Operación Chamartín

Fuente: Ministerio de Vivienda.

EL PAÍS

pisos de protección oficial. Un acuerdo entre Fomento y el Ayuntamiento de A Coruña ha permitido aumentar de los 700 previstos inicialmente a 1.700 los pisos protegidos en el nuevo Puerto Exterior de la ciudad, terrenos de Puertos del Estado.

Renfe también ha firmado un acuerdo. Bilbao Ría 2000 (sociedad participada, entre otros, por la empresa pública ferroviaria) alcanzó en junio pasado un acuerdo para edificar 560 pisos sociales en Garellano (Bilbao). Además, hay que tener en cuenta que Sepes, entidad pública de suelo dependiente de Vivienda, tiene en marcha promociones residenciales para unas

7.500 viviendas protegidas, mientras negocia otras actuaciones que supondrán otros 7.000 pisos.

La entrega de estos pisos se realizará de forma progresiva en los próximos meses, en función de la fecha de inicio de las obras.

En esta lista falta uno de los proyectos urbanísticos más polémicos de los últimos años: la Operación Chamartín (la prolongación hacia el norte del paseo de la Castellana, en Madrid), que se encuentra paralizada. El 70% del suelo es público (la mitad, de Fomento, a través de Renfe; el resto, de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de la ciudad), y el 30%, de privados. Supondrá la construc-

ción de 16.200 pisos, el 10% de protección oficial, aunque no son porcentajes cerrados.

Desde que se inició el boom inmobiliario, a final de 1997, se ha ido reduciendo de forma drástica el número de VPO, porque a los promotores les sale más rentable vender pisos en el mercado libre, donde los precios se han disparado casi un 150% desde entonces. Dentro del vigente Plan de Vivienda, se ha aprobado durante el último año la construcción de 51.461 viviendas protegidas para su venta y de 8.227 para alquilar. Mientras, en ese período se han empezado a construir más de 650.000 pisos en el mercado libre.

## Trujillo anuncia que modificará la normativa para permitir viviendas sociales de 30 metros cuadrados

B. V. Barcelona  
La ministra de Vivienda, María Antonia Trujillo, anunció ayer que modificará la normativa sobre viviendas de protección oficial (VPO) para "poder construir pisos más pequeños", incluso de 30 metros cuadrados. Con esta medida, el Gobierno se acerca al modelo de los países nórdicos —"más avanzados en política de vivienda"—, donde, para moderar los precios, han adecuado el tamaño de los hogares "al ciclo vital de las personas", explicó.

Trujillo, que hizo este anuncio durante la inauguración de la Feria Internacional de la Construcción (Construmat) en Barcelona, consideró "encorsetada" la actual normativa de VPO, puesto

que no contempla la posibilidad de que una persona joven "pueda necesitar un apartamento de sólo 30 metros cuadrados". La ministra eludió pronunciarse sobre el tamaño mínimo que tendrían esos pisos.

Desde hace unos meses, Vivienda prepara un nuevo plan de vivienda protegida, que tiene que entrar en vigor este año. La ministra ha dicho en varias ocasiones que se introducirán cambios en la tipología de VPO. En la actualidad, estos pisos sólo pueden tener 90 metros cuadrados, y sólo cuando se trata de una familia numerosa se pueden ampliar a 120 metros.

A preguntas de los periodistas, la ministra reconoció ayer

que reducir el tamaño de las viviendas "es un proyecto arriesgado", pero aseguró que no se trata de ninguna "regresión". Al igual que en el norte de Europa, el ministerio apostará por "viviendas modulares, que incluso se pueden ampliar anexionando el piso de al lado cuando cambia el ciclo vital de la persona", explicó.

### Soluciones "imaginativas"

Para contrarrestar la reducción de espacio, el proyecto "propone soluciones imaginativas y sostenibles", que irán acompañadas por "la creación de espacios comunes para todos los vecinos, como pasillo, lavaderos, portería, trasteros o puntos de reciclaje".

La posibilidad de hacer pisos protegidos de 30 metros no fue acogida con mucho entusiasmo en el PP. La diputada y presidenta de la Comisión Nacional de Juventud del principal partido de la oposición, Ana Belén Vázquez Blanco, la calificó ayer de "grotesca". En declaraciones a la agencia de noticias Efe, Vázquez Blanco, añadió que la iniciativa "defrauda a todos los jóvenes españoles". "Acabamos de escuchar con espanto que ahora los jóvenes pueden tener un espacio suficiente con 30 metros cuadrados o menos", apuntó la diputada, quien recordó: "Todos tenemos derecho a una vivienda digna, tal y como establece la Constitución española".

## La desgravación por vivienda absorbe 3.076 millones de euros

EL PAÍS / EFE, Madrid

La deducción del impuesto de la renta (IRPF) por adquisición de vivienda habitual origina un incremento medio del precio del piso del 8,3%, según un estudio publicado en la última revista del Colegio de Economistas. Esta desgravación absorbe 3.076 millones de euros de gasto fiscal de los Presupuestos Generales del Estado para 2005.

El encarecimiento de los pisos se produce porque el precio máximo que una familia española puede pagar por su vivienda depende del nivel de endeudamiento que puede asumir, que está influido a su vez por la deducción, según el autor del informe, el profesor de la Universitat Pompeu Fabra José García-Montalvo.

Por ejemplo, con un salario medio (unos 1.523 euros al mes), una persona puede comprar una vivienda de 180.000 euros (precio medio de un piso de 100 metros cuadrados), pagando el 20% de entrada y el resto con un préstamo a 25 años y un tipo de interés del 4%, lo que absorbería el 50% de sus ingresos mensuales.

En cambio, si tiene en cuenta que se puede deducir al menos un 15% anual del coste de la vivienda y respetando su intención de no dedicar más del 50% de sus ingresos a la adquisición, esa persona puede comprar un piso de 195.000 euros, un 8,3% más cara.

### Gasto fiscal

Las deducciones relacionadas con la vivienda habitual en el IRPF absorben 3.076 millones de los Presupuestos de este año. Si de esa cifra se eliminan los gastos fiscales asociados al IVA, se puede deducir que los asociados directamente a la adquisición de vivienda suponen el 14,6% del total del gasto fiscal. Si tampoco se considera la reducción general sobre rendimientos del trabajo, la proporción aumenta hasta suponer el 20% de los presupuestos y entre el 0,8% y el 1% del PIB.

Según el estudio, estas magnitudes ponen de manifiesto que si se eliminaran las desgravaciones de la vivienda se podría duplicar el gasto en investigación y desarrollo (I+D).

El autor afirma que estas desgravaciones terminan beneficiando a constructores, promotores e inversiones. De hecho, y según sus datos, la deducción acaba convirtiéndose en una transferencia de más de 3.000 millones de euros anuales a las constructoras y propietarios del suelo.

Por otra parte, el Grupo Santander prevé que este año el precio medio de la vivienda suba entre un 8% y un 10%, frente al incremento del 17% de 2004. La firma CB Richard Ellis también vaticina una suave desaceleración, con una subida del precio de entre el 10% y el 13% este año.