

CARME TRILLA DIRECTORA GENERAL DE HABITATGE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

"Conseguiremos que el 20% de los pisos sean protegidos"

► La nueva ley de la vivienda prevé sanciones para quien no realice un mantenimiento de sus propiedades

Joan Manel Oller

Una experta

Es una de las analistas del mercado inmobiliario y de la evolución de las necesidades de vivienda en España y Catalunya más importantes. Carme Trilla i Bellart es licenciada en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona. Realizó colaboraciones en los servicios de estudios de Caixa Sabadell y del Banco del Crédito Local. También trabajó en áreas de documentación y estudios de Banca Catalana, sobre todo en el apartado de comercio internacional. Entre 1984 y 1988 dirigió el Servei d'Estudis de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Ha ejercido como asesora privada en materia de construcción.

PERFIL

La vivienda es uno de los grandes problemas del país. Los precios se han disparado y no toda la población tiene fácil acceso a un hogar digno. Carme Trilla, directora general de Habitatge, reconoce que es una realidad, aunque se generan situaciones distintas y explica que las revalorizaciones a muchos les han dado beneficios. **El proceso inflacionista ha dejado a parte de los ciudadanos en fuera de juego.**

La parte que no participa de las ganancias es cada vez mayor y le es más difícil acceder a una vivienda. Es uno de los problemas graves y crecientes.

La nueva ley de la vivienda, ¿vendrá a poner orden y aportará soluciones?

Si hay voluntad colectiva. Porque el problema es de gran magnitud y los instrumentos necesarios tan importantes que es la única fórmula. Y la voluntad se expresa con una ley, con la que el Parlament decide que debemos funcionar de una determinada manera. Como todas, tiene que partir de un consenso. Hay que introducir nuevas líneas de trabajo, y algunas en ocasiones van en contra del "modus operandi" de varios sectores. Si la ley sale adelante significará que hay voluntad.

¿Cuáles son las aportaciones básicas de una ley que ha generado numerosas críticas?

Hay piezas que están ya en la ley de urbanismo, como las reservas de suelo para vivienda protegida. Es un elemento importante. En los crecimientos de las ciudades una parte debe destinarse a este tipo de pisos. La ley de vivienda dice que deberá ser también así en el suelo ya construido, en lo que ha-

gamos de nuevo dentro del núcleo urbano. Conseguiremos que un mínimo de los pisos hechos cada año, en torno al veinte por ciento, sean protegidos, lo que ahora no tenemos.

La nueva ley plantea aspectos en los que son agentes implicados los ayuntamientos.

Pueden hacer política de vivienda protegida a base de intervenir en las compras-ventas de edificios. Es lo que se denominan áreas de tanteo y retracto. Es decir, que cualquier transmisión de edificios o viviendas deba comunicarse previamente a la administración local y ésta puede ejercer el derecho de adquisición preferente. De este modo es posible incrementar el parque de vivienda pública.

¿Es habitual en otros países europeos?



La directora general de Habitatge, Carme Trilla i Bellart CRISTINA LÓPEZ

En la mayoría, y aquí no se ha utilizado, lo que nos ha hecho perder grandes oportunidades de ventas de edificios que en ocasiones salen por precios irrisorios, en especial cuando están en mal estado. Los ayuntamientos podrían tener un rol activo.

Se habla de solidaridad urbana. Es la obligación para todos los municipios de Catalunya de más de 3.000 habitantes de que en 20 años dispongan de un mínimo del 20 por ciento de viviendas destinadas a políticas sociales. A través de todas las vías posibles: nueva construcción, compra, rehabilitaciones, buscar pisos desocupados y ponerlos en el mercado... Es un principio que viene de la ley francesa de la solidaridad.

Está en la ley una cuestión como el mantenimiento por

parte de los propietarios.

La obligación de mantener los edificios. La ley introduce el deber. Se prevé un sistema sancionador, aunque previamente se contemplan ayudas para que los inmuebles se conserven adecuadamente. Se introduce además la figura de la ITV de los edificios. Hasta ahora pedíamos la cédula de habitabilidad. La ley dice que habrá inspecciones periódicas. Otra de las líneas es el rigor en la forma de transmisión de los edificios protegidos. La idea es que no se puede descalificar de forma inmediata.

En este sentido, se crea el registro de solicitantes de vivienda protegida.

Es una pieza clave de la ley. Todo el que requiera una vivienda deberá apuntarse en unos registros que serán de

base municipal. Así tendremos la información del total de la demanda y contaremos con datos para las adjudicaciones. Toda la vivienda protegida pasará por el filtro del registro.

En una promoción pública en Terrassa había 90 pisos y 2.000 solicitantes.

La desproporción la seguiremos teniendo, hasta que seamos capaces de disponer de más viviendas. La ley dice que las promociones públicas y privadas pasarán por las listas que tendrán los ayuntamientos. Por tanto, controlaremos a quién se venden, que no haya sobreprecio -porque hoy existe y con dinero negro en los pocos privados que se construyen-.

¿La sociedad está preparada para los pisos de alquiler?

La mayoría de la población lo entenderá como transitorio.

Porque nos interesará que a la larga el dinero que invertimos todos los meses revierta en patrimonio propio. Pero los jóvenes reclaman vivienda de alquiler sin problemas. Imagino que la entienden como una primera fase, la de la emancipación. Y más tarde, un segundo paso. Cuando hacemos adjudicaciones, las peticiones de alquiler también nos desbordan.

¿Cómo entiende la especulación en un asunto vital como es el del derecho a la vivienda?

En los últimos años no ha habido una voluntad política de controlar la situación. En Catalunya, desde 1997, cuando comienza el "boom", el Govern que había no tuvo interés en controlar, fingiendo que era bueno para todos. Ha sido así hasta el cambio político. Se miraba hacia otro lado y ha sido un caballo desbocado y sin nadie que controlase su paso.

Los precios se han triplicado y cuatriplicado y podríamos seguir. ¿Seguirá esta tendencia?

La ley lo tiene difícil para detener la dinámica de los precios, porque van por la vía del mercado libre. Frenarán cuando se detenga la demanda. Y cuándo ocurrirá es una incógnita.

Un aspecto polémico de la ley es el que se refiere a la posibilidad de realizar expropiaciones.

La propiedad es un derecho que no discutimos pero debe quedar contrapuesto con la función social. Las viviendas deben tener sentido, y no sólo como inversión. Se incumple la función social cuando el piso no se ocupa o se degrada. Planteamos conversaciones con los propietarios para hacerles entender que es mejor alquilarlos y mantenerlos y dar ayudas para que lo hagan. Si agotado el proceso de diálogo no hay resultados, en determinadas zonas se podría llegar a la expropiación, que la ley la contempla como temporal. Hablaríamos de alquiler forzoso. Después el propietario la recupera. **Los precios de 2005 han sido extremadamente altos.**

Hay indicios, como el descenso del ritmo de venta de las inmobiliarias, que muestran que la demanda no es tan fuerte. Podría ser que en 2006 los precios no subiesen tanto. Otra cosa es que bajen. Si los intereses hipotecarios suben será un golpe para la demanda, aunque los bancos inventarán otras fórmulas, como alargar los plazos.