

Cambios en la vivienda protegida



Terrassa, como otros municipios, tiene vivienda protegida de promoción pública y privada. ARCHIVO

> Los expertos alertan que será difícil descalificarlas

> Si no se liberalizan, continuarán sujetas a precios tasados

Cristina Moragas

Tiempo de cambios en las viviendas de protección oficial. La legislación es cada vez más partidaria de alargar los periodos en que una vivienda debe permanecer calificada como tal y los pisos que se están construyendo ahora serán protegidos durante treinta años si son de promotores privados o durante noventa, si son públicos. Pero

las viviendas edificadas entre 1980 y 1997, por ejemplo, tenían un régimen distinto, según el cual a partir de los diez o quince años de compra el propietario podía pedir la descalificación de las mismas.

VENIAAS Esto reportaba importantes ventajas económicas a la hora de venderlas (o ampliar la hipoteca) porque podían tasarse a precios de mer-

LA CASUÍSTICA

- **Viviendas de entre 1980 y 1997, si han pasado 10 ó 15 años desde que se compró.** Se pueden descalificar siempre y cuando se retornen las ayudas recibidas en el momento de la compra (el cálculo lo hace el Ministerio de la Vivienda) y se solicite el trámite en la Generalitat. Una vez descalificada, el propietario puede venderla a precio de mercado. Si se compró de segunda mano, sólo es necesario el trámite de la Generalitat. Pero los expertos advierten de que el Ministerio pretende imponer cada vez más criterios restrictivos en las descalificaciones y recomiendan actuar con diligencia. En Terrassa podría haber casi seis mil viviendas en esa situación, procedentes todas de promociones privadas. Las públicas no se pueden descalificar.
- **Si no ha pasado ese periodo de 10 ó 15 años (según la fecha de construcción y los decretos)** la vivienda no se puede descalificar. Por lo tanto, hay que venderla al precio máximo autorizado para las viviendas protegidas. Pasados cinco años, no hace falta devolver las ayudas.

cado. Josep Manuel Gimferrer, gestor administrativo y abogado especializado en viviendas de protección oficial, explica que, hasta ahora, la descalificación era un trámite que se solicitaba sin más en la Generalitat, aunque requería un cálculo del Ministerio de la Vivienda si el propietario había recibido ayudas en el momento de la compra. Pero desde agosto, añade, las cosas están cambiando.

Según Gimferrer, el Ministerio ha comunicado a las comunidades autónomas que a partir de ahora cada solicitud de descalificación deberá ir acompañada de un estudio técnico sobre la suficiencia del parque actual de viviendas protegidas en el municipio en cuestión. Para el abogado esto es tanto como cerrar la puerta a las descalificaciones puesto que nunca nadie dirá que tiene viviendas suficientes. Y si no se puede descalificar la vivienda protegida, añade, "no podrás disponer plenamente de tu piso porque siempre estarás condicionado a un precio máximo de venta o siempre tendrás que destinarlo a vivienda habitual".

¿Qué significa todo esto? Que un piso que en su día costó doce millones de las antiguas pesetas y que en el mercado libre se podría vender por cincuenta, se quedará en veinticinco porque será lo máximo que permite la ley para la vivienda protegida. O bien que el comprador lo intentará vender igualmente por cincuenta, pero cobrando en dinero negro.

"La gente volverá a especular", advierte Gimferrer, convencido de que sería más justo socialmente que el propietario de una vivienda protegida tuviera la oportunidad al cabo de unos años de venderla a precio de mercado.

ACTUAR CON DILIGENCIA El experto añade que "como en las construcciones actuales las descalificaciones son a muy largo plazo, en las antiguas el Ministerio está poniendo trabas. Por eso recomendamos a los propietarios de viviendas de segunda mano, que sólo tienen que formalizar el trámite en la Generalitat, que lo hagan de una forma inmediata. Y a los que compraron directamente del promotor y tienen que pasar por Madrid que espabilen mientras dura este impasse porque de lo contrario ya no estarán a tiempo".