

VENTA DEL SUELO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)

El pasado 15 de septiembre comenzó el **proceso por el cual** el Gobierno Vasco da la posibilidad de **acceder a la plena propiedad**, si lo desean, a todos los adjudicatarios de viviendas protegidas, en régimen de compra del derecho de superficie construida, anteriores al 1 de enero de 2003. Esta iniciativa tiene como objetivo **permitir al Gobierno Vasco obtener unos ingresos necesarios para el impulso de las políticas a favor del alquiler**.

En el caso de las **VPO de Aiega**, la legislación vigente en el momento en que se adjudicaron, establecía un **período de 75 años**, durante los cuales el adjudicatario dispondría del **derecho de superficie, y no del suelo** sobre el que ésta se levanta, **que sigue siendo de propiedad pública**. En la práctica se trata de una especie de “alquiler”, con una duración de 75 años, en el que el adjudicatario paga todo el importe de ese “alquiler” durante los primeros años. **Al cumplirse esos 75 años la vivienda regresará al Gobierno Vasco**.

La **condición** que pone el Gobierno Vasco es que toda aquella vivienda cuyo **adjudicatario decida comprar el suelo** sobre el que se edificó pasará a tener una **calificación de vivienda protegida permanente**, es decir, **su propietario podrá serlo por tiempo indefinido**, o lo que es lo mismo, durante todo el tiempo que quiera disfrutar de esa vivienda, **sin tener que devolverla a la Administración** pasados los 75 años. Sin embargo, **seguirá viéndose afectada por la normativa de vivienda protegida**, por lo que en caso de querer vender, el Gobierno Vasco seguirá siendo el que tenga prioridad en esa compra, marcando él los precios.

Otra ventaja que tiene este cambio de situación legal es la posibilidad de transmitir la vivienda a familiares directos, como por ejemplo, a un hijo de los adjudicatarios originales, que podrá seguir disfrutando de la vivienda indefinidamente, y no durante los años que quedasen hasta cumplirse los 75 años, tal y como ocurre en la situación actual.

Llegados a este punto, conviene aclarar algunas dudas que están creando cierta **controversia entre los vecinos de Aiega**. En esta promoción existen tres tipos de viviendas: 1) viviendas de alquiler, 2) viviendas de régimen especial o sociales, portales del 6 al 29, y 3) viviendas de régimen general, del 30 al 62.

La primera aclaración hay que hacerla con respecto a los inquilinos de las **viviendas de alquiler**. Éstos también han recibido la notificación de este proceso de venta de suelo, sin que en realidad se vean afectados por el mismo. Esto se

debió a que el **Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales** envió dichas **cartas a todas las Viviendas de Protección Oficial** construidas antes del **2003**, y no a sus propietarios. Es decir, **no era una correspondencia personalizada**, sino general.

En el caso de las **viviendas de régimen especial o viviendas sociales**, y en la situación actual, **si un adjudicatario desea vender**, es decir, vender su derecho de superficie construida, **es el Gobierno Vasco el primero al que tendrá que dirigirse**. Éste tiene unos **varemos** para cada año, que marcan el **porcentaje en el que se reduce el valor de la vivienda** según se vaya acercando más a los 75 años de concesión. Es decir, si se decide vender 30 años después de haberla adquirido, se le “devolverá” al adjudicatario lo que haya pagado menos el “alquiler” correspondiente a esos 30 años en los que ha disfrutado de la vivienda. **El nuevo comprador no dispondrá de otros 75 años, sino de los años que resten hasta el vencimiento de los 75 años iniciales**. En cambio, **si la vivienda es protegida permanente**, en caso de venderla, **el valor no se verá reducido tal y como se explica en el párrafo tercero**.

El aspecto **más polémico** se refiere a las **viviendas de régimen general**, que, con las condiciones actuales, pasarán a ser **libres en pocos años**. Esto es lo que **ha despertado en algunos propietarios ciertas expectativas**, fomentadas por una posible **mala información** por parte de la **constructora Tecsja-Jaureguizar**, que vendió los pisos, y por el **Departamento de Vivienda, entonces gestionado por EA**, que no corrigió esa información. Es cierto que pasados esos años podrán disponer de esas viviendas libremente y venderlas al precio que deseen, y puede ser que se les diera a entender que podrían **hacer negocio con unas viviendas construidas gracias a los impuestos de todos**. Pero se olvidan de que **NO son propietarios del suelo** sobre el que se levantan esas viviendas, por lo que tendrán que buscar un **comprador** dispuesto a pagar por **una vivienda que tendrá que abandonar transcurridos los años que restan de la concesión del suelo de propiedad pública** (75 años menos los años transcurridos hasta el momento de la nueva venta). Sin olvidar lo difícil que sería conseguir un préstamo hipotecario sobre una vivienda en esas condiciones.

Aclarar que la Orden del Gobierno Vasco que informa sobre la compra del suelo sobre el que se encuentran las viviendas protegidas se remite a la Normativa de rango superior que define los procedimientos a seguir para estos casos. Y, por supuesto, siempre está **la libertad de cada uno de optar por lo que estime oportuno**.

No se dejen llevar por los **“cantos de sirena”** que provienen de quien/quienes ya sabemos “su” trayectoria aprovechando lo de:

“a río revuelto...”

Para más información no duden en ponerse en contacto con nosotros.