

Por si fueran pocos sus problemas

# NADIE QUIERE ADMINISTRAR EL POLIGONO DE "LA PAZ"

## La Obra Sindical del Hogar ha cesado en su función y el Instituto Nacional de la Vivienda pretende vender los pisos

### La defectuosa construcción hace demasiado gravoso el mantenimiento

Los beneficiarios que en 1968 comenzaban ya a poblar las viviendas «protegidas» del polígono La Paz, no imaginaban que iban a ser la experiencia que demostraba a sus promotores que eso precisamente es lo que no se debe hacer. En este sentido, La Paz ha servido como referencia directa y concreta para corregir los futuros polígonos que el Instituto Nacional de la Vivienda había planificado en la provincia de Guipúzcoa, los más próximos en su realización son los de Incaurraondo y Lezo (ver B. de E. de 26-xi-75).

Entretando, y durante estos años, los beneficiarios del polígono de La Paz —720 familias que suponen una población de unos 4.000 habitantes— han estado viviendo con los déficits de toda experiencia, que a pesar de lo bienintencionada, se ha quedado demasiado corta en los resultados. Y es así como una casi abrumadora mayoría de familias numerosas (la media de habitantes puede ser de 6, incluso más por vivienda) están conviviendo en pisos de 55 metros cuadrados (los grandes) y 33 metros cuadrados (los pequeños); sufriendo las consecuencias de una construcción de origen tan mal realizada, que requiere unos gastos mucho mayores para la conservación y mantenimiento, que la amortización. Todo esto en medio de un polígono que al no haber sido todavía urbanizado, a pesar de los siete años que lleva habitado, adolece de los mismos servicios urbanos y constituye el ejemplo de polígono que el Ayuntamiento de San Sebastián, a pesar de los numerosos requerimientos, no ha querido aceptar como propio en tanto no se lleve a cabo su debida culminación por los organismos responsables y promotores: la Obra Sindical del Hogar que promovió este polígono de viviendas sociales y era la entidad administradora, y el Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su construcción y urbanización.

#### CONTRAPARTIDA

La contrapartida ventajosa que esta iniciativa ofrecía a los trabajadores de las Mutualidades Laborales, Mutualidades que en su día aportaron su dinero a fondo perdido a la promotora Obra Sindical para que se realizara el Polígono de La Paz, eran las condiciones económicas por las que estos beneficiarios conseguían su «vivienda social», o sea, un techo en la provincia de suelo más caro de toda España.

Según el contrato que para estos trabajadores realizara la entidad promotora Sindical del Hogar, éstos habían de pagar una cuota mensual conjunta en concepto de amortización (que a los 50 años revertía en propiedad de pleno derecho), y de gastos de conservación y mantenimiento de las viviendas ubicadas todas ellas en doce torres de quince plantas, más bajos de garaje, pero convertidos, en la realidad, en bajos comerciales que explota la Obra Sindical del Hogar.

#### DECRETO DE «LIQUIDACION»

En estos términos se venían desarrollando las cosas para el Polígono de La Paz, hasta que una comunicación del Instituto Nacional de la Vivienda, remitida a cada uno de los beneficiarios, a mediados de septiembre, les hacía saber que, puesto que la intención de esta entidad era «resolver las actuaciones necesarias para la venta de las viviendas», este polígono revertía al INV, el cual, haciendo aplicable el decreto de 30 de noviembre de 1972, sobre «Viviendas protegidas», procederá a «la constitución de las Juntas administradoras para que se hagan cargo de todos los gastos de administración, conservación, contratación de servicios, contribuciones y arbitrios con fecha de primero de octubre».

Quedaba, pues, claro para los vecinos que el INV, además de no respetar su contrato de amortización en 50

años, los beneficiarios de cada piso pasaban en diez días, y por decreto, a cargar ellos mismos con los déficits y errores de construcción de origen que habían convertido al Polígono de La Paz en una carga gravosa que la Obra Sindical del Hogar no podía mantener.

Naturalmente, ni las condiciones, ni el procedimiento de un decreto aplicado así en diez días, podía dejar sin reacción a los beneficiarios, toda vez que, además de conocer de antemano las intenciones que existían por parte de la Administración con respecto a ellos, ya venían sufriendo durante todos estos años los constantes defectos y anomalías de sus viviendas originados por una defectuosa construcción.

#### CUATRO MESES SIN PATERNIDAD

Aunque no se quiera creer esta resolución que no mereció por parte del I. N. V., ni siquiera una negociación previa con los afectados (paradójicamente hay que llamarlos «beneficiarios»), ha tenido como consecuencia que la Obra Sindical del Hogar ha cesado como administradora del polígono, en estos momentos indefenso ante cualquier eventualidad. Porque por decreto se ha renunciado a su paternidad.

Desde el mes de octubre, todas las averías que ocurren en las torres de La Paz se arreglan «provisionalmente», ya que no existe entidad que responda económicamente por el importe de cada trabajo; igualmente la O. S. H. se ha eludido de los contratos que tenía establecidos con los prestatarios de servicios para el polígono, porteros, etc... que desde el primero de octubre han dejado de cobrar sus salarios, «aunque siguen estando en pie, haciendo su trabajo por nosotros», según manifestarían los representantes de los afectados.

También desde esa fecha, los beneficiarios han dejado de pagar sus cuotas mensua-

les ya que desde el primer mes se pretendió cobrar únicamente el importe de amortización del piso y no lo correspondiente al mantenimiento. «Pero nosotros no queremos caer en la trampa y seguiremos pagando como hasta ahora la cuota unitaria. Como prueba de que no se trata de no pagar, tenemos el importe de la correspondiente a estos cuatro meses ingresado en cuentas corrientes de la Caja de Ahorros. Ahí está la muestra de que no queremos escatimar, sino que reclamamos nuestros derechos».

#### EL PRIMER PASO: RECURSO DE ALZADA

Desde entonces, los beneficiarios de La Paz iniciaron el largo camino de la gestión y la negociación. Dentro de los quince días «hábiles», formalizaron y presentaron recurso de alzada mediante el cual solicitaban que la resolución del I. N. V. fuera declarada nula, ya que al afectar directamente a los legítimos intereses de los beneficiarios, éstos tenían derecho a haber intervenido o lo largo de la tramitación de esta resolución. Se alegaba igualmente la imposibilidad real de establecer en diez días naturales las Juntas Administradoras que requieren una compleja labor de organización.

Asimismo, la existencia de defectos estructurales y constructivos en los inmuebles, es condición básica para que no se acepte esta propuesta, mientras no se subsanen los males de origen que no son de uso. Igualmente, su condición de beneficiarios no les da entidad jurídica, ni atributos para establecer una relación patronal de contratación de servicios de los inmuebles: del mismo modo que el hecho de que el polígono no esté urbanizado en sus condiciones más elementales es ya otra situación que consideran intolerable, puesto que «estaríamos expuestos a que llegados a una situación límite de necesidad, se intentase sufragar las obras a nuestra costa...»

#### POR LOS DESPACHOS OFICIALES

Paralelamente a este recurso de Alzada, en el que se decía claramente: «Nuestro perjuicio es doble: soportar la carencia de urbanización, y encontramos desasistidos de los más elementales servicios ciudadanos», los afectados de La Paz, emprendieron el largo recorrido de visitar a los representantes de la Administración. Su primera visita fue al presidente del Consejo de Trabajadores, Eduardo Manzano; en segundo lugar al delegado de Sindicatos, así como una tercera reunión con los representantes del Ministerio de la Vivienda y el Instituto. En todas estas visitas sobran las buenas intenciones y palabras, pero al no existir hechos posteriores, los vecinos decidieron enviar una carta al delegado de Sindicatos, solicitando que, si quiera entretanto se resolviera el con-

flicto la O. S. H., siguiera administrando los bloques para no encontrarse desasistidos. Pero esta carta que data de noviembre no ha merecido respuesta alguna.

#### «QUE NOS ARREGLEN LAS DEFICIENCIAS INICIALES»

Lo más curioso de este conflicto es que los afectados de La Paz estarían dispuestos a administrarse a sí mismos, pero exigen como condición el respeto a los derechos más elementales: «Antes de aceptar se precisa regularizar una serie de problemas que los bloques vienen arrastrando desde hace tiempo», dirían. Con estos arreglos de los «defectos de construcción inicial» acogerían con agrado su propia administración, pues saben que sería mucho más positiva que la que hasta ahora realizaba la O. S. H., cuyos defectos de procedimiento y control han venido sufriendo los propios vecinos.

Estas condiciones que ellos exigen como previas se refieren principalmente a tres apartados:

—Los ascensores (pieza importante para un bloque de quince plantas). Sobre el estado de estos artefactos existe un informe secreto en la Delegación de Industria, en el cual se dice que el defectuoso estado (que significa un costísimo mantenimiento: el último trimestre de 1975 era de 160.000 pesetas) se debe, en un 50 por 100 a defectos de construcción; 30 por 100 al material defectuoso, y el 20 por 100 restante al uso de los vecinos.

—En segundo lugar el saneamiento de los bloques, para los cuales se colocó una sección de tubería absolutamente insuficiente, lo que ha hecho que se vayan reventando. Tampoco existen salidas adecuadas de humos y olores, pues se colocaron tragahumos sin salida exterior y etc.

—Las humedades es otro de los problemas más terribles que hay que soportar. «Existen filtraciones procedentes de los tejados y terrazas que se deben a defectos estructurales».

Naturalmente todas estas quejas se han realizado siempre, desde el primer día, aunque se ha hecho caso omiso a ellas. Aún y todo, los afectados han realizado la contabilidad de los costes que estas reformas podían suponer y, según sus cálculos, cada bloque requiere una inversión de cinco millones de pesetas para subsanar estos defectos de construcción inicial, cuestión sobre la que tienen un certificado de un arquitecto colegiado.

Estas son, sintetizadas, las penurias que están sufriendo en estos momentos beneficiarios del polígono de La Paz, polígono de «viviendas protegidas», pero que han pagado un carísimo coste social por tener precisamente esta condición; de ser «viviendas sociales».

Genoveva GASTAMINZA.