

## Dificultades de la vivienda protegida

ALFONSO VÁZQUEZ FRAILE

PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA

Aunque es cierto que se edifican 500.000 viviendas al año, tan solo un 8% son viviendas protegidas (34.000 aproximadamente) siendo éstas las que demanda gran parte de los necesitados: jóvenes en su mayoría, familias con un hogar inadecuado, migrantes nacionales por motivo de la movilidad geográfica (trabajadores y estudiantiles) inmigrantes extranjeros, etc. Tal situación refleja que no existe en España una eficaz política de la vivienda.

Los motivos son fundamentalmente la escasez y carestía de suelo edificable, sobre el que incide una escandalosa especulación, que hace inviable la promoción de viviendas protegidas; consecuencia de la inseguridad jurídica existente sobre el suelo, a la falta de sensibilidad de gran parte de las Comunidades Autónomas sobre este asunto y a la adjudicación de los terrenos Municipales y de las Administraciones y Empresas Públicas mediante subasta, alcanzando precios prohibitivos para promocionar viviendas sociales. Además hay que anotar la compleja y lentísima creación de suelo edificable.

Por otra parte los precios oficiales establecidos para el año 2003 siguen siendo ficticios, ineludibles, ya que están muy por debajo de los costes efectivos, no solo por la carestía del suelo, sino por la elevación de los precios de la construcción, las numerosas cargas fiscales, los seguros de todo tipo, los gastos de gestión, etc., etc., impidiendo edificar viviendas a precio tasado y teniendo que acudir a la promoción de viviendas libres, incluso las Cooperativas, con un valor mucho más elevado, imposible de adquirir o alquilar por los verdaderos necesitados de vivienda para ocuparla, como es el caso de una unidad familiar que por percibir unos ingresos superiores al 5% el Salario Mínimo Interprofesional no puede ser destinataria de una vivienda protegida pero tampoco tiene poder adquisitivo para comprar o alquilar una vivienda libre en el mercado inmobiliario.

Recientemente se ha celebrado la Conferencia Sectorial de la Vivienda y Suelo esperando que la Administración Central del Estado coordinada con las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales arbitren soluciones, para que de acuerdo con sus respectivas competencias, el grave problema que nos ocupa se resuelva a través de un tratamiento adecuado en la legislación y una decidida y decisiva acción política.

Autor de: La recepción en el contrato de obra (1998), entre otros libros.

## El uso de negros en la arquitectura

VICTOR JIMÉNEZ

Dickens es el responsable, desde que publicó en 1843 su "A Christmas Carol", de que recordemos a ciertos fantasmas en la Víspera de Navidad. Y con este pretexto podemos evocar a otros, no menos persistentes: los que se alojan en las oficinas de arquitectura.

No se trata de moralizar al respecto (como haría Dickens), pero es muy poco prestigioso que a un escritor o músico lo descubran firmando trabajos elaborados por fantasmas. Sin embargo, en el caso de la arquitectura parece que la naturaleza colectiva del trabajo justifica la existencia de talento anónimo tras la firma que identifica a un edificio.

Hace unos meses, una arquitecta funcionaria me confió que había encontrado al fin una persona a la que, diciéndole dos o tres palabras, podía escribir tres o cuatro cuartillas "exactamente con lo que yo pienso sobre alguna cosa".

Un escritor profesional se sonrojaría ante tal cinismo, pero esta señora, cándidamente, cree que lo habitual en la arquitectura lo es también en la escritura. Y no es así, excepto, claro, en la prosa burocrática, donde es la norma... pero ningún burocrata confiesa que otros le escriben los textos.

En efecto, en muchas oficinas de arquitectura el titular puede hacer dos o tres bocetos y todo un equipo producirá las decenas de planos necesarios para desarrollar el proyecto. En esos dibujos—algunos de los cuales el titular nunca vio—estará el detalle que la crítica de arquitectura intentará desentrañar por su elusivo significado, con innovadoras metáforas tomadas a veces de la alta costura: algo está "rasgado" o "cañido", las fachadas "sugieren a la vez que ocultan".

Algunos arquitectos célebres arrojan, de vez en cuando, una luz oblicua sobre sus fantasmas, como un gesto de generosidad, pero esto más bien en privado (en los brindis de fin de año, por ejemplo: "Fulanito, sin cuyo trabajo esta oficina no existiría", o con letra menudada en algunas publicaciones). Pero otros ni eso.

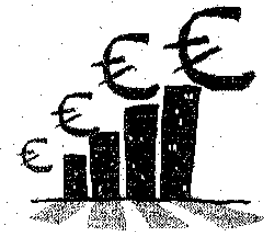
Se ha dado el caso, incluso, de arquitectos que han sido fantasmizados sin enterarse, al ver el nombre de otro firmando una obra de ellos. Vale la pena contar la anécdota: un célebrísimo arquitecto mexicano, que nunca ha proyectado nada (todo lo han hecho sus fantasmas), a quien llamaremos "A", recibió el encargo de un edificio de oficinas en Polanco.

Como era al mismo tiempo un ocupado funcionario, "A" llamó al arquitecto "B" y le dijo que por falta de tiempo le pasaba ese trabajo. "B" le dio las gracias, hizo el proyecto, supervisó la construcción y presenció la inauguración del edificio. Poco des-

### Hay arquitectos que usan a los mismos fantasmas por muchos años, y quizá responda a esto que su arquitectura se vuelva rutinaria

pués cayó en sus manos una revista: a toda página, "A" posaba frente al edificio de marra, abriendo una entrevista en la que explicaba "su" proyecto. Pude ver a "B" una hora después de ese descubrimiento, y tenía, en efecto, una apariencia verdaderamente fantasmal.

Hay arquitectos que usan a los mismos fantasmas por muchos años, y quizá responda a esto que su arquitectura se vuelva rutinaria; "aquí vamos a hacer algo como la casa de X, pero le ponemos una entrada como



la de Y", podría ser un comentario en estas oficinas. En otras cambian de fantasmas muy a menudo, y el resultado puede parecer una colección de estilos (podría ser el caso del español Moneo).

Y en medio de esto hay de todo: acuerdos muy explícitos, otros mucho menos y, sobre todo, la dificultad, para la crítica, de referirse al asunto de manera explícita, porque ni los dos o tres apellidos firmando una obra acaban por transparentar la situación.

Es común escuchar, "este cuarte es el que en realidad proyecta lo del despacho tal". A veces los fantasmas son muy buenos, pueden ser cultos y estar informados sobre las novedades arquitectónicas (de ello depende su supervivencia), pero son poco mundanos y dependen por completo de la imagen del titular de la oficina. Suelen quedarse años en un solo sitio.

Los hay que, más inquietos, brincan de una oficina a otra ofreciendo como atractivo su dominio de las modas: a veces logran colar su nombre entre los

proyectistas, pero nadie debe extrañarse de que estos fantasmas—es su naturaleza—sean fugaces. Y existen los fantasmas más ocultos, que sólo maquilan (hablamos del proyecto), en discretos despachos, obras ajenas. Hay oficinas que adoptan un nombre neutro, como una marca (ocurre en los EU), y esto podría ser útil para los críticos. Algunos de éstos, no sin malicia, prefieren escribir: "proyecto de la oficina de Mengano".

Pero todavía no se implanta en la arquitectura la costumbre de usar el nombre del creador de la firma con independencia de su muerte o alejamiento, como ocurre con los modistos: así, hay unas marcas Dior, Chanel o Saint Laurent y nadie se extraña. No sé si por un resto de pudor la arquitectura no adopta esta costumbre de una vez. Permitiría que los fantasmas continúen su eficaz trabajo más allá de la vida de los creadores de una marca, que casualmente sería un apellido. Ahora que, pensándolo bien, en México hay una marca "Barragán", aunque no esté registrada.

## Algunas consideraciones sobre la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal

FRANCISCO RAMÓN GONZÁLEZ-CALERO

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE PROTECCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO (PROMEIN).

La Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre y el Real Decreto 994/99 de 11 de junio proporcionan el marco jurídico vigente en la materia.

En esta ocasión sólo nos vamos a detener en algunas de las obligaciones que la citada normativa impone a las Empresas que gestionen ficheros que contengan datos de carácter personal, entre los cuales podrían estar los de sus clientes, dejando a un lado la normativa que afecta a los ficheros gestionados por las Administraciones Públicas y a los Derechos reconocidos a los particulares cuyos datos personales están siendo tratados, derechos tales como, el de acceso, rectificación y cancelación de los datos.

En primer lugar, debemos constatar que nos estamos refiriendo a datos de carácter personal registrados en un "soporte físico", como podrían ser los ficheros de facturación, contabilidad o nóminas, que los haga susceptibles de tratamiento y a toda mo-

dalidad de uso posterior de esos datos. Cabe en este momento ir más allá de lo expresado en la línea anterior en cuanto a la delimitación que propicia la ley en cuanto al registro de datos en un soporte físico. La reciente Ley 34/2002 de Servicios de la Sociedad de la Información y el Comercio Electrónico, al referirse a las comunicaciones comerciales vía electrónica afirma que entre otras disposiciones será de aplicación la ley orgánica 15/99 y su normativa de desarrollo, en particular en lo que se refiere a la obtención de datos personales, la información a los interesados y la creación y mantenimiento de ficheros de datos personales. Teniendo en cuenta que esta ley permite el soporte electrónico como válido y eficaz a efectos jurídicos, debemos superar el concepto de soporte físico antes aludido, si no queremos encontrarnos con desagradables sorpresas ante la Administración o la Judicatura.

Continuamos resaltando una de las prin-

cipales obligaciones que se imponen a las empresas que mantengan este tipo de ficheros, la seguridad. En virtud de ésta el responsable del fichero, y en su caso el encargado del mantenimiento, deberán adoptar las medidas de índole técnica y organizativa necesarias para garantizar la seguridad de los datos de carácter personal y que eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. Los principios a aplicar son el estado de la tecnología (lo que a nuestro entender significa aplicar las técnicas adecuadas al riesgo existente y que resulten más caras de lo que los intrusos estarían dispuestos a soportar) y la naturaleza de los datos tratados (la normativa recoge tres niveles de protección, con sus correspondientes medidas de seguridad, dependiendo del tipo de dato de carácter personal tratado. Se establece igualmente un deber de secreto profesional respecto de los datos consignados a los que gestionen el fichero, extendiéndose ese de-

ber incluso después de la cancelación del mismo.

Pero lo que sin duda es desconocido por la mayoría de empresas que gestionan datos de carácter personal es la obligación de notificación e inscripción registral. En virtud de esta disposición toda persona o entidad que proceda a la creación de ficheros de datos de carácter personal lo debe notificar con anterioridad a la agencia de Protección de Datos. Realizada la notificación conforme a las disposiciones reglamentarias que la regulan, el Registro General de Protección de Datos procederá a la inscripción.

Finalizaremos recordando que como toda disposición que regule obligaciones para sus destinatarios, la ley orgánica 15/99 recoge una serie de sanciones para los incumplimientos de estas obligaciones. Se catalogan en leves, graves y muy graves, con una horquilla que va de los 601,01 a 601.012,10 euros.