

Aquí vivo solo

GUILLERMO ABRIL 16/01/2011

En la penumbra amarillenta de un aparcamiento subterráneo del centro de Madrid, Paula Márquez se encuentra con Pavel Gómez, o al revés, según quien salga primero del trabajo; suben al coche y entonces esta pareja treintañera comienza el viaje de vuelta al hogar. El vehículo deja atrás la ciudad, atraviesa el Corredor del Henares, centros comerciales, obras, polígonos, se aprieta a otros coches a mitad de camino, cuando se reducen los carriles de la autopista, y va así poco a poco trazando en paralelo el recorrido del AVE Madrid-Barcelona. El tren discurre por lo alto, cosiendo un pliegue de tierra a unos mil metros de altitud, mucho más rápido, mientras Pavel y Paula pulen el asfalto de la A-2. Sus caminos se cruzan un poco más allá, una hora después, en lo alto del páramo que domina Guadalajara. En esta tierra de secano donde aún se siembran girasoles, croan las ranas en verano y el viento en invierno se vuelve inclemente, aparece Ciudad Valdeluz, un costurón que alguien, en un foro inmobiliario de Internet, comparó con "una mala partida del *Simcity*", un videojuego de estrategia en el que uno ha de construir y abastecer ciudades al modo en que lo haría Dios o un planificador omnisciente, viéndolas crecer a vista de pájaro.

La perspectiva aérea de Valdeluz hace torcer el gesto. Una mala partida, seca por el frenazo inmobiliario. Con los dados caídos sobre el tablero. Se ven cuadrículas de asfalto y solares vacíos, como si fuera un bloc de notas en blanco. Solo hay vida en una esquina, sin nada alrededor, más que carreteras, caminos, tierras de labranza, un vértice que habitan Paula y Pavel y otras 1.200 personas. Un 4% de lo previsto. Hay muchas formas de vivir solo. Esta es una de ellas. La urbanización fue proyectada para 30.000, más de un tercio de la población de Guadalajara capital. Las expectativas, cuando se colocó la primera piedra en 2004, eran alentadoras. Lo tenía todo a favor: una estación de AVE, la proximidad con Madrid, los precios competitivos. "Pensada para crecer", decía un vídeo promocional. Casi podían verse los trenes llenos, las casas a rebosar. Pero algo inesperado ocurrió por el camino. O mejor: algo había comenzado a fraguarse ese mismo año en toda España. Un ligero desajuste entre oferta y demanda, una inmensa pompa de jabón: *plop*.

La epilepsia inmobiliaria ha trazado un mapa raro, un urbanismo de solares y pisos vacíos, de calles sin nombre, donde una o dos luces solitarias se encienden en la noche y un edificio aparece aislado en el desierto. En los ensanches de grandes ciudades no es extraño hallar bloques habitados por cinco o seis familias. Desde sus ventanas se divisan esqueletos de hormigón y herrumbre, cadáveres de la burbuja. Tierra yerma que se urbanizó demasiado tarde, cuando la patata caliente del ladrillo empezaba a dejar llagas en las manos. En España, si quisiéramos, podríamos dar cobijo a toda Noruega. No solo contamos con un ejército de casas nuevas, también las hay a medias o simplemente proyectadas. Así estaba el panorama a finales de 2009, según el último informe de R. R. de Acuña y Asociados, uno de los más reputados: viviendas terminadas no vendidas, 565.063; en construcción, 290.441; paradas, 358.071; no iniciadas y con proyecto, 1.073.670; suelo residencial acabado en promoción, 1.342.435. Total: 3,6 millones de domicilios presentes y futuros en los que habita la niebla. Si se mantienen "constantes" las condiciones del mercado, añade el informe, el tiempo necesario para "la disolución del *stock* de viviendas" será como mínimo de seis años. Al suelo urbanizado, esas cuadrículas como de bloc en blanco, se le augura un destino más negro. Fernando Rodríguez de Acuña, jefe de proyectos de la firma, indica: "Está claro que sobre ese suelo no se va a construir en mucho, mucho, mucho tiempo". Desde el aire, el mapa de una España residencial inacabada. A pie de calle, las personas se van adaptando a los espacios en barbecho.

Cuando llegan a casa y aparcan el coche en el garaje, a las ocho y pico de la tarde, Pavel suele preparar un zumo multifrutas mientras Paula realiza sus ejercicios de yoga. Entonces, comienza la vida. Cuando los días se alargan, en primavera y verano, los últimos rayos de sol se cuelan en casa. Salen a la terraza, se tumban sobre la *chaise longue* y ven desaparecer el atardecer en el horizonte. El invierno resulta más árido, pero el hogar es agradable y espacioso. Sobre la estantería del salón descansa el juego de mesa *Los colonos del Catán*. Suelen echar una partida los sábados con un matrimonio vecino. Gana quien consiga expandirse antes sobre el territorio vacío. Quizá por eso, a Paula, secretaria en un bufete de abogados, le gusta referirse a sí misma como parte de "los colonos" de Valdeluz, aquellos que llegaron a estas 490 hectáreas cuando no existía supermercado, ni tienda, ni ambulatorio, ni bar. Una "primera generación" que no alcanzaba los 300. Los que vieron frenarse las obras de la primera de las cuatro fases proyectadas y cómo el resto quedaba en suspenso indefinido. "El ritmo de construcción se ajustará a la demanda de cada momento", dice un portavoz

de la promotora, Reyal Urbis, que ha cedido parte de sus activos en Valdeluz a los bancos como parte del proceso de renegociación de una deuda de 4.600 millones.

El parón tiene sus efectos colaterales. El centro comercial, inviable económicamente, es hoy un local candado. La promotora reubicó un pequeño hipermercado unas rotondas más allá, junto a lo que era la cantina de los obreros, hoy el único restaurante de la *ciudad*, una nave que hace también las veces de discoteca. El centro de salud es un solar vallado y, mientras tanto, un ambulatorio abre dos o tres horas diarias. El colegio Luz de Yebes, pensado para los hijos de 9.200 familias, se quedó con las obras al aire. Su constructora suspendió pagos. No se le ha concedido el concierto educativo. Las clases se dan en uno de los pocos edificios terminados del complejo. Cuenta con 214 alumnos, la mitad de ellos de Valdeluz.

Cada apertura de un local nuevo se celebra como una fiesta. Los comercios se publicitan meses antes en los ladrillos que cubren los soportales. "Clínica veterinaria", dice una pintada estos días. En fin de semana, cuenta Pavel, se ve mucho paseante de perros y niños y embarazadas. Parejas que empiezan. O gente como ellos que reemplaza. Un segundo matrimonio, con hijos en fines de semana alternos. El primer correo electrónico de Pavel fue revelador: "Tras una separación, encontré en Valdeluz el lugar donde reemprender mi vida y dar a mis hijas un espacio digno a un precio razonable". Suelen salir en bicicleta o a patinar, sin correr ningún peligro por la infinidad de calles cerradas al tráfico. Van hasta el club de golf, al que aún les dejan entrar sin ser socios, o hasta Yebes, municipio de labradores al que pertenecen. "Esto no es una ciudad fantasma", repite la pareja. "La vida aquí tiene un punto entrañable que no veníamos buscando". La gente, se conozca o no, se saluda en la calle. "La ayuda va más allá de prestarse azúcar. Se genera una relación estrecha entre los vecinos. Es como un pueblo".

Pavel, director de comunicación de una entidad financiera, creó en 2009 un grupo de Valdeluz en Facebook al que se han adherido 300 vecinos. Los usuarios cuelgan noticias y fotos, ofrecen servicios, organizan torneos de mus o buscan compañeros de coche. El transporte es el gran escollo de la urbanización. Valdeluz se ideó a 20 minutos de tren de la capital, a la que estaría conectada por lanzaderas de alta velocidad a bajo coste. Pero el andén de las lanzaderas sigue criando malas hierbas y la mayoría de trenes cruza cortando la niebla como un cuchillo. Sin gente no hay AVE y sin AVE no llega gente (o no al ritmo esperado). Han ido mudándose por goteo a medida que los precios han recuperado parte del equilibrio perdido. Guadalajara, según el último informe del Banco de España, es la provincia donde más cayó el precio de la vivienda nueva, un 20% desde su cota más alta. Murcia es la segunda.

Se abre la puerta del ascensor en un edificio con el silencio de una cámara frigorífica. Hay pelusas por los pasillos, publicidad en el suelo, buzones sin nombre. Del ascensor surge una mujer de unos 60 años, rubia, con un caniche. Levanta la mirada y da un respingo: "¡Qué susto!". No esperaba cruzarse con nadie. En su escalera solo hay tres viviendas ocupadas de 18 y no llegan a 10 en el edificio; casi 60 domicilios vacíos. Hasta hace un mes, los ocupantes seguían conectados a la electricidad y el agua de las obras. Aún no les llega el correo, no les localiza ningún GPS. De noche, el bloque parece un espectro, con un par de luces encendidas en la fachada. Vierte sobre una rotonda a partir de la cual todo son obras, muchas paradas. Al ensanche norte de Murcia, este proyecto de aluvión de 30.000 viviendas, se le llegó a llamar "la milla de oro". "Los precios estaban elevadísimos", cuenta Javier Altuna, 37 años, uno de los habitantes del edificio. Abajo, en la rotonda, el mismo corredor cruza varias veces el mismo punto, como siguiendo un espejismo en el desierto. Raquel Aparicio, otra vecina, de 22 años, intenta recordar cuántas personas la acompañan: "Una vez me crucé con uno...". Finalmente resume: "Esta zona todavía no está". Y seguirá sin estar durante un tiempo. Murcia es la región española donde más cayó el empleo en construcción (un 52,4%) y las transacciones de compraventa (10,4% en 2008 y 2009), y la autonomía con mayor sobreproducción de casas, según un estudio de Catalunya Caixa. De cada 100 viviendas, más de seis están terminadas y sin vender. Cerca de 13.000 en la ciudad; unas 50.000 en toda la región.

Existen, ya se ha indicado, muchas formas de vivir solo. Lo murciano parece un modelo aparte. Con los nervios a flor de piel, un ruido en la noche resulta inquietante y toca repetirse: "No es nada. No hay nadie en el edificio". Lo cuenta Noelia Hernández, profesora de 31 años, que en octubre se mudó a un piso bajo de protección oficial en Molina de Segura. Aquí ha vivido sola hasta que hace poco vio prenderse una luz y descubrió la existencia de vecinos. Dos de veinte. Un 10% de ocupación. Dice: "La soledad se siente por las noches. Es como si viviera en el campo". Una de sus primeras medidas fue colocar rejas en puertas y ventanas. Su terraza vierte a una extensión de tierra urbanizada. Cuadrículas de asfalto y palmeras sobre lo que fue una hacienda con granados, higueras y almendros. Como si fuera el campo, pero no. A la urbanización la llaman Los Leandros, y sus 2.500 viviendas no existen "por los mismos motivos que alegan todas las empresas", dice una voz de Ivercon Reigo, promotora del presidente del Fútbol Club Cartagena,

Francisco Gómez, el mismo que tenía previsto edificar una ciudad del golf en Navas del Marqués (Ávila). El caso aún colea en los tribunales.

Jesús Pons, editor de *Vega Media Press*, un diario digital de la región crítico con la cultura del pelotazo, aventura una explicación murciana: "Especulación, corrupción, chantaje". Su medio acumula una veintena de querellas de promotoras y constructoras que no han prosperado. Dos de ellas, cuenta, fueron interpuestas por Polaris World, compañía que se especializó en complejos residenciales para europeos con un estilo marcado: hileras de casas blancas, golf y piscina. El último lo comenzaron a construir al borde de la recesión, y quedó inacabado: el Condado de Alhama, una macrourbanización vallada que pertenece ahora al consorcio de cajas y bancos con los que la empresa renegoció su deuda. La idea era levantar cerca de 30.000 casas sobre 10 millones de metros cuadrados. Philippe Tabone, un francés de 50 años que habita seis meses al año este lugar inhóspito, lechoso y vacante, juega solo al golf y se lo toma con filosofía: "He hecho el mejor negocio del mundo. Mira qué club social". Señala un montón de cemento junto al *green*. "Todo esto pertenece ahora a los bancos".

La deuda del sector con las entidades financieras suma 400.000 millones de euros en España. "Imposible de pagar", dice el informe de R. R. de Acuña. La escasez de crédito ahoga a grandes y pequeños, y provoca situaciones insólitas. En una localidad de Madrid, por ejemplo, A. ha estado viviendo un año completamente solo (con dos gatos) en un lujoso bloque cuyas viviendas rondan los 700.000 euros. Cuando se terminó, a falta de compradores, la promotora familiar tuvo que tomar decisiones. Desde entonces, A., de 29 años, hijo del promotor y empleado en la empresa, ha mantenido la piscina, cortado el césped, cuidado las zonas comunes y habitado un piso de 150 metros, para evitar el deterioro de las instalaciones. La garita del portero sigue cerrada y es A. quien muestra los pisos en venta. La mayoría alega lo mismo: si lograran vender su casa, estarían dispuestos a adquirir la vivienda. Pero nadie compra y nadie vende, todo permanece inmutable, la espiral asfixia y las viviendas quedan deshabitadas. Desde hace poco, A. tiene nuevos vecinos, un matrimonio que se mudó al segundo. Los únicos. Por lo demás, el edificio sigue su curso, vacío frente a unas imponentes vistas de la sierra. Pero vigilado y a salvo.

Hace un mes, *The New York Times* daba cuenta del vandalismo que amenaza las promociones deshabitadas, hilando una historia sobre el miedo en una urbanización de Yebes, cerca de Valdeluz, en la que los pocos vecinos "tienen perros para alejar a los extraños". En realidad, el artículo trataba de cómo los bancos han ido adueñándose de millones de euros en activos inmobiliarios sin vender de promotoras y constructoras. Las cifras son oscuras. Mientras el informe de R. R. de Acuña aventura unas 200.000 propiedades (25.000 millones de euros), Luis Corral, de Foro Consultores Inmobiliarios, prefiere decir que "no es fácil contabilizar el trasvase". Señala dos puntos clave y una solución: "Se ha construido de más. Los activos valen hoy menos que la deuda que soportan. Y el sistema financiero es el único que puede resolver el problema a base de sacrificios. El saneamiento pasa por asumir pérdidas". Si las estimaciones de Jesús Encinar, fundador del portal inmobiliario Idealista.com, son acertadas, los precios seguirán cayendo hasta un 30% o un 50%. Un "aterrizaje suave", decía el Gobierno, pero "doloroso, como una depilación lenta", incide Encinar. En muchos casos se venderá por debajo de coste. Pero la crisis, añade, quizá traiga buenas noticias, como la de facilitar la emancipación de los jóvenes. "Aunque con el paro que hay parece difícil".

La pregunta del millón es si la población logrará reabsorber toda esta masa vacía. Juan Valiño, socio de una inmobiliaria en la localidad costera de Miño (A Coruña), se empeña cada día en buscar una salida. Comercializa viviendas de la urbanización Costa Miño Golf, una promoción pensada para 3.000 personas, entre chalés y pisos, y cuyo destino ha corrido en paralelo al de su promotora, Martinsa-Fadesa, que declaró en 2008 la mayor suspensión de pagos de la historia española. Durante un tiempo se paralizaron las obras, aunque poco a poco se han ido reanudando y las ventas se han reactivado tímidamente. La ocupación, sin embargo, dista varios mundos de lo esperado, sobre todo en la zona de chalés: se han vendido 80 de los 800 proyectados. Valiño celebra con entusiasmo cada nuevo habitante. Los llama "pioneros", y estos dan cuenta de una felicidad extrema, a pesar de haber atravesado un calvario de dilaciones, sustos inmobiliarios y una soledad sobrevenida. Muchos de los chalés se han adquirido como segunda residencia, y solo unos pocos (una decena) viven allí habitualmente. "Cuando llegamos, esto era la ciudad de los bandidos", bromea Ángel Miser, de 36 años, un técnico de electrodomésticos que se mudó allí en mayo de 2010 con su familia. Amante de la naturaleza y los espacios abiertos, dice: "No me cambiaría por nada. Aparco el coche en la casa del vecino [deshabitada] y los niños pueden salir a cualquier hora". El silencio y la oscuridad le confieren a la urbanización un aire neorrural. Por un frente, a lo largo de cuatro kilómetros, discurre el Camino del Norte, en su paso hacia Santiago, y, como ha ido ocurriendo en muchas aldeas despobladas, hay que coger el coche hasta para comprar el pan.

El urbanista José María Ezquiaga dice que ha llegado el momento de repensar el urbanismo. "Hasta ahora, la legislación del suelo estaba pensada para crecer. No tenemos instrumentos para afrontar un marco recesivo". Sería necesario, dice, aumentar la densidad de tanto ensanche, terminar las casas a medias, reprogramar el suelo urbanizado en desuso, apostar por una vivienda colectiva, tasar los alquileres. "No lo contemplan las leyes, pero tampoco contemplaban esta crisis". El sociólogo y arquitecto, premio Nacional de Urbanismo, muestra además la herida abierta de algo que veremos llegar: el coste social de mantener servicios básicos en lugares vacíos. "La escolarización, el transporte, la seguridad, la salud... Tener barrios a medias y deshabitados supone una situación dramática para los Ayuntamientos. ¿Cómo vamos a pagar esto entre todos?".

En un paisaje lunar, sobre la falda de una colina, se yergue un edificio solitario de ladrillo, donde viven 20 familias. Cuentan sus pobladores que los jabalíes se acercan de vez en cuando hasta el contenedor de basura. Los servicios municipales pasan a recogerla una vez a la semana. Más no sería rentable, igual que tampoco resulta rentable mantener un servicio de correos (lo recogen en el pueblo, a siete kilómetros), ni el de gas (funcionan con un tanque de propano provisional), ni el de teléfono, ni el transporte público. Nos encontramos a las afueras de La Muela (Zaragoza), un municipio de 3.500 habitantes que quiso convertirse en la tercera ciudad de Aragón, con 45.000. Jesús Ibáñez, de 30 años, entra en casa, con el folleto navideño de unos grandes almacenes en la mano. Dice: "Lo cogí en casa de mis padres. Aquí no llega ni la publicidad". Aquella colina pudo ser una urbanización de lujo. Su primera fase, con 2.300 casas, se promocionaba a 6.000 euros el metro cuadrado. Ciudad Zaragoza Golf es hoy un secarral con vestigios de obras y carteles promocionales cuyos mensajes resuenan como un mal chiste: "Tu mejor golpe", "haz tu vida más cómoda", "con todo lo que puedas desear", "toda una ciudad cerca de todo".

Tres parejas han ido fraguando una amistad entrañable en el único edificio de una tierra despoblada. Comenzaron a llegar en 2009 a este bloque de protección oficial y, a pesar de los desperfectos, las grietas, las inundaciones en el garaje y los problemas con la constructora, que hace valer su mayoría en las juntas de vecinos (conserva la propiedad de 15 viviendas vacías), parecen los protagonistas de una *sitcom* tipo *Friends*. De las paredes del ascensor cuelgan *post-it* recordando juergas pasadas o anunciando problemas. "Es como nuestro *blog*". Si uno va a por tabaco o a la ferretería, pregunta si otro necesita algo. Comparten cenas y sesiones de Thermomix. Las puertas casi siempre se encuentran abiertas. Una llamada perdida en el móvil significa charla en la galería. Si suenan dos tonos, toca acudir a casa de quien la emite. Hace poco, después de un año, dejaron de ser "el sector tres punto uno de la urbanización Zaragoza Golf". El Ayuntamiento los rebautizó como avenida de Madrid, 7, y entonces se dijeron: "Qué inspiración. Tanto tiempo para esto". La elección del número, en este desierto que habitan solos, sigue siendo una incógnita.