Con una mano comprando viviendas, con la otra moldeando las normas

KUTXIKO TXOKO TXIKITXUTIK (KTT) :: 07/06/2021

Quién hay detrás de la turistificación en el Casco Viejo de Gasteiz

La cara pública del impulso de la turistificación de las viviendas del Casco Viejo de Vitoria son la asociación Arabatur y su presidenta Pilar Perosanz. Pero hay otra persona, aunque públicamente no haya aparecido como tal: Gustavo Antépara Benito. Él y su empresa, Luxury Rental Apartments S.L, tienen vínculos directos con Arabatur y Perosanz. Antépara es también un miembro importante del PP de Vitoria: fue concejal en el Ayuntamiento de Vitoria entre 2016 y 2019 en sustitución de Javier Maroto; y desde 2015 es miembro del Consejo de Administración de la sociedad pública Ensanche 21 en representación del PP. La sociedad Ensanche 21 es la que toma las principales decisiones urbanísticas en Gasteiz. Los movimientos e iniciativas de Arabatur han generado gran preocupación e indignación entre el vecindario. Intentamos aportar luz sobre algunas personas, empresas e intereses que están detrás del intento de turistificación de las viviendas de la Alde Zaharra gasteiztarra.

Nota previa:

La publicación y difusión amplia de este texto (que en días anteriores se ha venido publicando en su versión en euskera en Argia) hubiera sido imposible sin la implicación de Argia y, principalmente, sin su forma de entender el periodismo independiente de una forma abierta, no basada únicamente en opiniones de personas expertas o tituladas, sino volviendo la mirada también abajo a la izquierda, y a quienes desde nuestra “txikitez” tratamos de aportar nuestro granito de arena a esa ingente labor común de autoinformarnos buscando las verdades que nos esconden. Además de ello, gracias a Argia, el reportaje de hoy no se quedará en el pequeño txokito de la Kutxi, sino que podrá llegar a todos los rincones de Euskal Herria.

999 eZker berriro ere “Argia” ematen diguzuen guztioi, plazer ederra izan da zuekin batera lan egitea. Besarkada estu bana... eta txintxoak ez izan.

Hasta febrero de 2020 no se había regulado el alquiler de Viviendas de Uso Turístico (VUT) o de habitaciones para uso turístico (HUT) en el Casco Viejo de Gasteiz. Fue entonces cuando el Ayuntamiento aprobó la decimotercera modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Viejo (PERI). Esta modificación permitía destinar a VUT una única vivienda por portal, y sólo si es en la primera planta.

En mayo de 2020, la asociación de empresarios del sector de la vivienda turística, Arabatur, presentó una alegación a esta norma, en ella solicitaba la posibilidad de que las VUT se pudieran ubicar en cualquier planta o, en caso de no aceptarse esto, al menos la posibilidad de dedicar a VUT edificios completos.

En julio de 2020 el Ayuntamiento aceptó parcialmente la alegación de Arabatur: no autorizó VUT en cualquier vivienda, pero si permitía el uso de VUT en el Casco en edificios que se destinaran completamente a ello. Numerosas asociaciones vecinales, colectivos sociales y personas vecinas de Alde Zaharra mostraron su preocupación e indignación al considerar que la turistificación puede empeorar notablemente la vida del barrio, y en octubre de 2020 presentaron 136 alegaciones. La respuesta del Ayuntamiento puede llegar en cualquier momento.

¿Qué es Arabatur y quién lo dirige?

Arabatur se constituyó en agosto de 2017 como asociación de "particulares, pequeños propietarios y gestores de alojamientos turísticos de Álava", según sus estatutos. Desde su nacimiento ha hecho un trabajo de lobby a favor de la turistificación de las viviendas: presentando la alegación, difundiendo un mensaje a favor de la turistificación en los medios de comunicación, o reuniéndose con los grupos políticos del Ayuntamiento de Vitoria, entre otras cosas.

En julio de 2020 *El Correo* entrevistó a Pilar Perosanz, presidenta de Arabatur: "¿Quiénes son ustedes? ¿Cuál es el perfil de los asociados de Arabatur? ", le preguntó el periodista Jorge Barbó;" Somos 30 asociados, pequeños empresarios de Vitoria, autónomos, con un piso o dos. Dentro de la asociación no hay grandes empresas ni cadenas ni fondos de inversión como se dice ", respondió Perosanz. No sabemos si son 30 los asociados de Arabatur, ni, si lo son, si son propietarios con "uno o dos pisos". No hemos conseguido la lista de los asociados de Arabatur.

Pero después de investigar en varios registros de la propiedad, mercantiles, societarios o páginas web, podemos asegurar que la realidad es diferente a lo que dice Perosanz, presidenta de Arabatur. Luxury Rental Apartments S.L gestiona no "una o dos", sino al menos nueve viviendas turísticas en la ciudad, siete de ellas en el Casco Viejo -ya sea la propiedad de éstas de la empresa o de otras personas ligadas a ella-. El propietario de la sociedad Luxury es Gustavo Antépara, que fue concejal del Ayuntamiento de Gasteiz por el PP entre 2016 y 2019, y desde 2015 hasta hoy en día, designado por su partido político, es miembro del Consejo de Administración de Ensanche 21, la sociedad pública que toma las principales decisiones urbanísticas en Gasteiz. Hay datos que demuestran la relación entre Arabatur y Luxury y, como vamos a ver, la relación entre Antépara y Perosanz viene de lejos. Vamos paso a paso.

Comprando y turistificando en el Casco Viejo

Luxury Rental Apartment SL surgió en septiembre de 2020, pero no de cero, sino como consecuencia del cambio de nombre y estatutos de otra empresa.

En 2007 se creó el Grupo Editorial y Comunicaciones Enea (GECE). Hasta entonces se llamaba Grupo Enea Editorial S.C., y Pilar Perosanz ocupó allí el cargo de Directora Comercial, como se puede leer en su perfil profesional del portal infojobs.net. El administrador único del GECE era Antépara y el objeto social declarado por la empresa era el de la edición de revistas y periódicos. En noviembre de 2016 Antépara fue nombrado concejal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como sustituto de Javier Maroto. En su

declaración de bienes al tomar posesión como concejal, declaró ser el único propietario de GECE (en la nueva declaración realizada cuando dejó su cargo de concejal al finalizar la legislatura en 2019, declaró poseer el 50% de GECE. Según las fuentes jurídicas que hemos consultado, ese cambio debería constar en el Registro Mercantil, pero en el registro no consta esta información).

En julio de 2016 el Parlamento Vasco aprobó la Ley de Turismo, que aborda, entre otras cuestiones, la regularización de las viviendas de uso turístico (VUT) y de las habitaciones de uso turístico (HUT). Si bien la concreción de esta regularización quedó a la espera del desarrollo de un reglamento específico, con la aprobación de esta ley aumentó notablemente el número y los movimientos de empresas y personas que querían dedicarse a este tipo de negocio. También de la empresa de Antépara, aunque, en principio, el tipo de actividades declaradas -la publicidad y la edición- no tiene mucho que ver con las viviendas turísticas.

Entre febrero y octubre de 2017, GECE dio de alta en el registro de viviendas turísticas del Gobierno Vasco cuatro viviendas -dos de ellas ubicadas en el Casco Viejo-: una en la calle Cercas Bajas, otra en San Prudencio una tercera en el Paseo de Los Arquillos, y la cuarta en la calle Cuchillería. En junio de 2017, Pilar Perosanz registró la propiedad de la vivienda del Paseo de Los Arquillos. En agosto se creó la sociedad Arabatur, con Perosanz como presidenta.

Entre mayo de 2018 y marzo de 2019, entre GECE y Antépara compraron en el Casco Viejo cinco viviendas y tres trasteros: GECE adquirió cuatro viviendas y dos trasteros de un mismo edificio en la calle Pintorería, haciéndose así con la propiedad de todas las viviendas del mismo portal; en marzo de 2019, Gustavo Antépara adquirió el segundo piso y un trastero del edificio de Cuchillería donde, como hemos visto, ya poseía otra (que había dado de alta en el registro de VUT del Gobierno Vasco).

Intereses cruzados entre la asociación Arabatur y Antépara

Tras todos estos movimientos y compras, en febrero de 2020 los intereses de Antépara quedaron en peligro: la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gasteiz (formada por representantes de PNV y PSE, los dos partidos que conforman el Gobierno municipal), decidió autorizar pisos para uso turístico en el Casco sólo en las primeras plantas.

Dos meses más tarde Arabatur presentó alegación contra esta decisión, y el planteamiento de fondo de la alegación encaja plenamente con los intereses de Antépara. Por un lado, porque la solicitud principal de la alegación es que las VUT puedan ser autorizadas en cualquier vivienda del Casco, ocupen la planta que ocupen. Pero también en la petición subsidiaria que hace, para que en caso de no aceptarse la primera, se abra la posibilidad de destinar edificios enteros a VUT: Antépara es propietario de todas las viviendas de un portal de la calle Pintorería y sólo le falta hacerse con la tercera planta de otro portal de la calle Cuchillería… o tal vez también sea ya de su propiedad: en Gites, la conocida web francesa para alojamientos turísticos, hasta hace poco se ofertaban en alquiler tres viviendas de ese portal con el nombre de “Luxury Cuchillería”. Esto indicaría que la empresa también tiene controlada la tercera planta y, por tanto, todo el edificio.

En cuanto a las relaciones entre Arabatur-Perosanz y GECE-Antépara, veamos algunos datos. Perosanz fue directora comercial de Grupo Enea Editorial S.C antes de que la empresa se llamara GECE. Una de las viviendas turísticas ofertadas por Luxury Rental Apartments S.L. (la del Paseo de Los Arquillos) es propiedad de Pilar Perosanz desde junio de 2017. En octubre de 2017, Enea dio de alta una vivienda turística en el registro del Gobierno Vasco: el correo electrónico de contacto era el de GECE y el número de teléfono era de Pilar Perosanz. Cuando Arabatur presentó su alegación en mayo de 2020, el domicilio facilitado fue el de la sede de GECE.

Nos hemos puesto en contacto telefónico el viernes 28 de mayo con la presidenta de Arabatur, Pilar Perosanz, para preguntarle por todas estas informaciones y recoger sus comentarios. Al transmitirle el deseo de hacer unas preguntas "para un reportaje sobre la normativa de viviendas turísticas en el Casco Viejo" ha pedido que se le envíen las preguntas al correo electrónico para responder "mejor". "Si son preguntas que yo conozco bien, si no tendré que preguntar al abogado de la asociación", ha dicho, sin tener ni pedir antes ninguna concreción sobre el contenido de las preguntas. A la hora de cerrar el reportaje Perosanz no ha respondido al correo electrónico.

De 'Enea' a 'Luxury'

Pese a que la normativa municipal inicialmente va contra sus intereses, Gustavo Antépara ha seguido profundizando en el negocio de las viviendas turísticas.

En septiembre del año pasado realizó cambios significativos en la empresa: por un lado, le cambió el nombre, de Grupo Editorial y Comunicaciones Enea a Luxury Rental Apartment; por otro lado, la sociedad cambió el objeto social: "Actividad de hostelería, servicios al turismo y en particular, la explotación de viviendas y/o apartamentos turísticos así como sus actividades complementarias". El administrador único sigue siendo la misma persona: Gustavo Antépara Benito.

Más todavía: en la web de Luxury, además de las viviendas que hemos señalado hasta ahora, aparecen al menos otras dos, en las calles Zapatería y Correría. La web no especifica en qué portal se encuentran estas viviendas, y los links de éstas en concreto no están activos. Tal vez porque no ha habido posibilidad de darlas de alta en el registro, ya que el Ayuntamiento decidió suspender las tramitaciones de licencias en febrero de 2020, hasta la aprobación definitiva de la nueva normativa para viviendas turísticas. En su página web no, pero al menos en otra ha ofrecido viviendas no registradas, como es el caso de la web de Gites citada anteriormente. Hasta hace poco la web ofrecía tres apartamentos del mismo portal en la calle Cuchillería. Y dos, por lo tanto, no eran primeras plantas, tal y como exige la normativa vigente. Además, las viviendas tienen "sello de recomendación" de Arabatur. No podemos asegurar que Luxury no ofrezca más viviendas en ningún otro sitio, ni que la empresa o Antépara no tengan más propiedades. Por un lado, porque los datos de todo Gasteiz están divididos en varios registros de la propiedad, y para este reportaje nos hemos limitado a buscar los datos en los registros que acogen al Casco Viejo, y, por otro, porque aunque normalmente se haga así, no es obligatorio dar de alta las propiedades en el registro de la propiedad.

Sociedades privadas e instituciones públicas

Por lo tanto, en los últimos años, Luxury Rental Apartments ha acumulado viviendas del Casco Viejo para destinarlas al turismo, y Arabatur ha intentado modificar la normativa aprobada de VUT para facilitar la turistificación.

En los mismos años, Antépara ha sido concejal del PP en el Ayuntamiento de Gasteiz entre 2016 y 2019 (en las elecciones de 2019 fue en la lista del partido pero no resultó electo). Y, sobre todo, es desde 2015, junto a Miguel Garnica, uno de los dos representantes del PP en la sociedad pública Ensanche 21 que dirige la política urbanística de Vitoria. Más aún. La Dirección de Gestión Urbanística del Ayuntamiento propuso la aprobación parcial de la alegación de Arabatur precisamente en base a la opinión favorable de esta sociedad pública: "En cuanto a la alegación de ARABATUR, se ha contrastado con la sociedad urbanística municipal [Ensanche 21] (…) considerándose bien fundada y digna de aceptarse la opción de autorizar las viviendas de uso turístico en edificios completos".

Información escasa y distorsionada

Antépara y Perosanz defienden sus intereses. Pero para hacerlo se han presentado como representantes de propietarios con "uno o dos pisos", cuando Antépara controla al menos nueve viviendas. Por si fuera poco, Antépara forma parte del consejo de administración de Ensanche 21 como representante del PP. Este cargo es especialmente destacable, ya que Ensanche 21 es el principal marco de la ciudad para decidir las políticas urbanísticas. La política de rehabilitación de las viviendas del Casco Viejo ha sido decidida por Ensanche 21 en las últimas décadas. Estas políticas han sido criticadas en numerosas ocasiones por las asociaciones del barrio, por, entre otras razones, destinar las subvenciones a la rehabilitación casi exclusivamente para aquellas personas que tienen dinero suficiente para costear estos trabajos, y no para el vecindario que vive en las viviendas en peor situación, precisamente por escasez de dinero. Esta políticas hacen que el vecindario empobrecido tenga que abandonar el barrio, y que las personas con dinero puedan comprar las viviendas más baratas. Para destinarlas después, por ejemplo, al turismo, como nos demuestra la experiencia en otras ciudades. Y el PP -también- ha apoyado estas políticas en Ensanche 21.

Los movimientos de Antépara y Perosanz pueden condicionar el futuro del Casco Viejo gasteiztarra. Ellos han tomado la bandera de la turistificación del barrio, y en base a sus argumentos el Ayuntamiento aceptó parcialmente la alegación de Arabatur. Mientras que, en cambio, una denuncia que se repite desde hace décadas en el Casco Viejo de Gasteiz es la de la escasa capacidad de opinión y participación que las instituciones otorgan al vecindario en las decisiones que afectan al barrio. También en lo relacionado con este tema de la turistificación de viviendas del barrio la información y el debate han sido más que escasos. Y además, como hemos visto, esa información a veces ha estado distorsionada.

Ante todo ello, en los últimos meses son muchas las personas y colectivos del Casco Viejo que se han organizado y manifestado en contra de la turistificación en el barrio. ¿Por qué?

Consecuencias de la turistificación

La experiencia ya ha demostrado lo que ocurre en lugares donde no se ponen límites estrechos a la turistificación de viviendas. Los propietarios de viviendas destinadas al alquiler tradicional tienden a pasarse al alquiler para turistas, o a vender sus propiedades a

grandes inversores y empresas del ramo, como está ocurriendo en Alde Zaharra. Unas veces por interés personal, otras por presiones. Estas transformaciones tienen graves consecuencias en barrios como el Casco Viejo de Gasteiz.

Por un lado, se reduce el número de viviendas para alquiler y se incrementa su precio. Justo en el barrio en el que mayor porcentaje (un 23%) de la población se ve obligada a vivir de alquiler por sus pocos ingresos. Pero es que, además, esas viviendas hasta ahora habitadas por vecindario del barrio, se van a llenar de turistas que no permanecen en el barrio, poniendo en grave riesgo las redes comunitarias y las dinámicas vecinales que hasta ahora existen. Quien desee un análisis más exhaustivo de los efectos de la Turistificación, puede acudir al reportaje *Etxebizitzak turistifikatu, Alde Zaharrak ez birgaitzeko* (ARGIA nº 2698), que en su día recogimos en KTT.

La turistificación como riesgo; la comunidad vecinal como garantía

Las políticas en torno al uso turístico de las viviendas requieren un debate profundo: de los modelos de sociedad y de barrio; de las consecuencias de la turistificación; de las formas en la toma de decisiones, de los centros de decisión… Conociendo cómo se está fomentando la turistificación de sus viviendas, esos debates se hacen imprescindibles hoy en el Casco Viejo de Gasteiz. Y eso va más allá de la sociedad Arabatur y de la empresa Luxury Rental Apartments, pues van a venir más detrás de ellas. El titular principal de la portada de *El Correo* del pasado quince de mayo era para la siguiente noticia: “Un grupo alemán proyecta 33 apartamentos turísticos en el palacio Álava-Velasco”. Se trata de un palacio del Casco Viejo (otro) que lleva décadas abandonado y que fue okupado por el movimiento feminista gasteiztarra en diciembre de 2018, y desalojado por la Policía Municipal tres meses después.

La decisión sigue en manos del Ayuntamiento, y no es tarde para que la cambie. Aún no ha dado respuesta a las 136 alegaciones presentadas por el vecindario contra la decisión de autorizar la turistificación de edificios enteros. Y todavía hay que ratificar la nueva normativa en un pleno. Hay tiempo y oportunidades para responder a las demandas del vecindario; voluntad política, hasta ahora, no. En cualquier caso, como lleva sucediendo desde hace décadas, y como bien sabe el barrio, la mejor garantía para provocar la “voluntad política” del Ayuntamiento son la movilización y la denuncia del vecindario y del movimiento popular del Casco.

ANEXO

La inexistente opinión favorable de Ensanche 21, fundamento para dar el sí a la turistificación

El Ayuntamiento de Gasteiz (Junta de Gobierno Local) para autorizar la turistificación de edificios completos se basa, entre otros, en el informe favorable de la Dirección de Gestión Urbanística, de julio de 2020, que propone la aprobación parcial de la alegación de Arabatur autorizando viviendas de uso turístico en edificios completos. El informe lleva la firma de Alfredo Piris, quien durante décadas ha ejercido los cargos públicos más importantes vinculados al urbanismo de Gasteiz en los gobiernos municipales dirigidos por PNV, PSE y PP -entre otros, fue gerente del Ensanche 21 entre 2000 y 2013-. Y este informe se basa,

entre otras cosas, en la opinión favorable de Ensanche 21: “En cuanto a la alegación de ARABATUR, se ha contrastado con la sociedad urbanística municipal [Ensanche 21] (…) considerándose bien fundada y digna de aceptarse la opción de autorizar las viviendas de uso turístico en edificios completos”.

En la supuesta opinión, deberíamos decir. Habida cuenta de que Gustavo Antépara era miembro del consejo de administración del Ensanche 21, hemos analizado las actas de las reuniones del Consejo y de la Junta de la sociedad urbanística, con el fin de conocer si Antépara votó cuando Ensanche 21 se pronunció favorablemente, por considerar que debería inhibirse, dada la existencia de un conflicto de intereses. No hemos encontrado en las actas ninguna votación ni mención al caso. Finalmente, hemos hallado la explicación a este hecho en la alegación presentada a la decisión municipal por el grupo municipal de EH Bildu.” Este informe [de Ensanche 21] no obra en el expediente, tal y como hemos podido comprobar en la revisión de expedientes que celebramos el pasado 6 de agosto en las oficinas de San Martín”. EH Bildu preguntó por el informe, pero les constataron que lo que se hizo con Ensanche 21 fue un contraste informal: “Se nos informó de que lo que hubo con Ensanche 21 fue una consulta oral”…

Fuentes de EH Bildu nos confirman que la pregunta fue formulada a Alfredo Piris, quien les indicó que lo que se realizó fue una consulta telefónica informal -con quién, no lo sabemos. Sin embargo, ello no ha evitado que el “sí” de Ensanche 21 se presente como una opinión cualificada para autorizar la turistificación de viviendas.

---

https://eh.lahaine.org/con-una-mano-comprando-viviendas