



A LA MESA DEL CONGRESO

El diputado del **BLOQUE NACIONALISTA GALEGO (BNG)**, Néstor Rego Candamil, adscrito al GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO, al amparo de lo establecido en el artículo 185 y siguientes del Reglamento del Congreso, formula las siguientes **preguntas dirigidas al Gobierno para su respuesta escrita sobre las condiciones impuestas por el ICO a los cooperativistas de las 224 viviendas en régimen de alquiler social en el barrio de Xuxán, en la ciudad de A Coruña.**

La cooperativa “Galivivienda Alquiler50” gestiona la promoción de 224 viviendas en régimen de alquiler social en el barrio de Xuxán de la ciudad de A Coruña. Los cooperativistas denuncian la situación de desprotección que viven por las dificultades para acceder a la financiación del ICO y por el importante incremento de cuotas que se puede producir, que puede llegar a los 1.000 euros mensuales, cuando esperaban pagar entre 400 y 600 euros mensuales, dada la naturaleza de sus viviendas sociales.

Esta previsión de aumento de precios se hace insoportable para muchas personas. De hecho, algunas familias ya han renunciado a la adjudicación por este motivo. Cabe señalar que, al establecer los requisitos para acceder a una vivienda social de alquiler, se exigieron condiciones muy estrictas en cuanto al nivel de ingresos, pues no se podían superar ingresos equivalentes a 4,5 veces el IPREM ni ser propietario de otras propiedades.

Los afectados alegan que se incorporaron a la cooperativa porque las viviendas se promocionaban como alquileres sociales avalados por la Xunta en condiciones accesibles. Se sienten engañados y defraudados y denuncian que de esta forma se especula con suelo público de la Xunta de Galicia, que es la administración con competencia en materia de vivienda.

La cooperativa asegura que estos importantes aumentos se deben “a las condiciones impuestas por los créditos ICO para acceder al préstamo para la construcción de las viviendas”. Indica que optar por recurrir a los créditos del ICO les permitía devolver el préstamo en 38 años y mantener el mismo tipo de interés. Sin embargo, las condiciones impuestas por ICO son excesivas y les perjudican. Por ejemplo, exigen que la cooperativa cuente con un fondo de contingencia o recursos propios en caso de que no se encuentren inquilinos para el 100% de los pisos, requisito que obliga a reformular el cálculo en base a una ocupación del 85%. Además, en referencia a los recursos propios, señalan que necesitan contar con ellos para hacer frente a casos de insolvencia o de pisos vacíos.



Asimismo, los cooperativistas explican que el Plan de Financiación Inicial contemplaba la aportación de 1.000 euros por parte de los cooperativistas como fondo de reserva para la entrega de llaves; luego, otros 13.000 como anticipo del capital social, y pagos de alquiler de entre 400 y 600 euros al mes. Con los requisitos especificados, la aportación económica resultaría significativamente más elevada. Los cooperativistas tendrían que depositar 6.000 euros en concepto de fondos de reserva en 20 plazos desde el momento en que se apruebe la financiación en el ICO y 1.000 euros mensuales durante los 10 primeros años de alquiler. Ante esta situación, la propia Xunta indicó que se había puesto en contacto con la cooperativa y con el Ministerio de Vivienda para tratar el tema.

El BOE de 7 de agosto de 2024 publicó los Convenios entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para poner en marcha la línea de préstamos ICO para la promoción de vivienda social en régimen de alquiler accesible.

Sin embargo, el Gobierno del Estado viene reiterando que uno de sus objetivos, aunque con retraso, es facilitar la promoción de vivienda social y ha destacado la línea de créditos ICO como una de las medidas estrella para impulsar la financiación a la creación de vivienda social. Por el contrario, las condiciones exigidas por el ICO para acceder a la financiación son abusivas y realmente no permiten impulsar este tipo de viviendas, que son absolutamente necesarias.

El BNG, por ello, exige al Instituto de Crédito Oficial que se reúna con los cooperativistas de las viviendas de Xuxán y negocie una fórmula que permita que los costes no aumenten ni repercutan en la renta mensual.

Sin embargo, es necesario recordar que las competencias en materia de vivienda están en manos de la Xunta, que también tiene responsabilidad directa, sin olvidar que los suelos de las viviendas de Xuxán pertenecen a la administración gallega y que constituyen viviendas garantizadas por el Gobierno de Galicia. Ciertamente, la Xunta se lavó las manos y podría haber hecho más de lo que hizo para facilitar la financiación de estas viviendas.

Por los motivos expuestos, el BNG plantea las siguientes preguntas dirigidas al Gobierno:

1. ¿Tiene conocimiento el Ministerio de Vivienda de las dificultades que están teniendo los cooperativistas de las 224 viviendas de alquiler social del barrio de Xuxán en A Coruña para



acceder a la financiación del ICO, en base al Convenio firmado el 7 de agosto para la promoción de viviendas sociales en régimen de alquiler accesible?

2. Si es así, ¿qué medidas adoptarán para facilitar el crédito en condiciones asequibles para las familias y sin que ello suponga un aumento en el precio de las cuotas mensuales?

3. ¿Está de acuerdo el Gobierno en que es excesivo exigir en este caso un fondo de contingencia o recursos propios en caso de que no se logre una ocupación del 100%? ¿Es consciente el Gobierno de que esta exigencia obliga a incrementar enormemente la aportación al fondo de reserva cuando, según el Plan inicial, calculaban aportar 1.000 euros por socio, y ahora deberían aportar hasta 6.000 euros?

4. ¿No cree el Gobierno que con unas condiciones tan duras se producirá el efecto contrario a promover la vivienda social? ¿Es posible flexibilizar estos requisitos?

5. ¿Se ha puesto la Xunta de Galicia en contacto con el Ministerio para abordar este asunto, dado que es un asunto propio de la Xunta?

6. ¿Qué disposición tiene el Gobierno a promover una reunión con las cooperativas y lograr una solución o fórmulas que eviten el aumento del precio de las cuotas mensuales?

7. ¿Está de acuerdo el Gobierno en que en el concepto de alquiler social no caben viviendas con una renta de 1000 euros al mes en la ciudad de A Coruña?

Madrid, a 30 de abril de 2025

Néstor Rego Candamil

Diputado del BNG en el Congreso



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL

30 ABR. 2025 18:08:00

Entrada **67160**

Sobre o financiamento do ICO ás vivendas de alugueiro social
en Xuxán na cidade da Coruña

Competencia	Otros Expedientes
Tipo Expediente	300-Escrito en lingua española distinta del castellano, oficial en Comunidad Autónoma (art. 92.1)

Fdo.: Néstor REGO CANDAMIL
Diputado



Á MESA DO CONGRESO

O deputado do **BLOQUE NACIONALISTA GALEGO (BNG)**, Néstor Rego Candamil, adscrito ao GRUPO PARLAMENTAR MIXTO, ao abeiro do establecido no artigo 185 e seguintes do Regulamento do Congreso, formula as seguintes **preguntas dirixidas ao Goberno para a súa resposta escrita relativas ás condicións impostas polo ICO cooperativistas das 224 vivendas de alugueiro social en Xuxán na cidade da Coruña.**

A cooperativa “Galivivienda Alquiler50” xestiona a promoción de 224 vivendas de alugueiro social no barrio de Xuxán na cidade da Coruña. As persoas cooperativistas denuncian a situación de desprotección que están a vivir polas dificultades de acceso ao financiamento do ICO e polo importante incremento das cotas que se pode producir, chegando a 1.000 euros ao mes, cando contaban con pagar entre 400 e 600 euros ao mes, atendendo á súa natureza de vivendas sociais.

Esta previsión de aumento dos prezos faise inasumíbel para moitas persoas. De feito, algunhas das familias xa renunciaron á adxudicación por este motivo. Hai que ter en conta que, entre os requisitos para acceder ás vivendas de alugueiro social, establecéronse condicións de nivel de renda moi estritos, pois non se podían superar uns ingresos de 4,5 veces o Iprem e non se podían ter outras propiedades.

As persoas afectadas alegan que se adheriron á cooperativa porque as vivendas se promocionaron como alugueiros sociais avaliados pola Xunta cunhas condicións accesíbeis. Séntense enganados e estafados e denuncian que se especule así con solo público da Xunta de Galiza, administración, ademais, competente en materia de vivenda.

A cooperativa alega que estes grandes incrementos “débense ás condicións impostas polos créditos ICO para acceder ao préstamo para a construción das





vivendas”. Indican que optaron por recorrer ao ICO permitía amortizar o préstamo en 38 anos e manter o mesmo tipo de interese. Porén, as condicións que impón o ICO son excesivas e prexudicadas. Así, exige que a cooperativa teña un fondo de continxencias ou de recursos propios por se non se logran inquilinos para o 100% dos pisos, requisito que obriga a reformular o cálculo en base ao 85% de ocupación. Ademais, no referido aos recursos propios, sinalan que precisan contar con eles para afrontar os casos de insolvencia ou de pisos baleiros.

Así mesmo, os cooperativistas explican que o Plan de financiamento inicial contemplaba a achega de 1.000 euros por parte das e dos cooperativistas en calidade de fondo de reserva para a entrega de chaves. Logo outros 13.000 como adianto de capital social e cotas de entre 400 e 600 euros ao mes de alugueiro. En base aos requisitos especificados, a achega económica encareceríase de xeito importante. As persoas cooperativistas terían que pór 6.000 euros de fondo de reserva en 20 cotas desde o momento no que se aproba o financiamento no ICO e 1.000 euros ao mes nos primeiros 10 anos de alugueiro. Ante esta situación, a propia Xunta sinalou que procedera a contactar coa cooperativa e co Ministerio de Vivenda para tratar o tema.

O BOE do 7 de agosto de 2024 publicaba os Convenios entre o Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana e o Instituto de Crédito Oficial (ICO) para pór en marcha a liña de préstamos do ICO para a promoción de vivenda social en réxime de alugueiro accesíbel.

Porén, o Goberno do Estado ven reiterando que un dos seus obxectivos, aínda que tardío, é o de facilitar a promoción de vivenda social e destacou a liña de créditos ICO como unha das medidas estrela para impulsar o financiamento para a creación de vivenda social. Pola contra, as condicións exixidas polo ICO para acceder ao financiamento son abusivas e non permiten realmente impulsar este tipo de vivenda, absolutamente necesaria.

O BNG, por tanto, reclama que o Instituto de Crédito Oficial se reúna coas persoas cooperativistas das vivendas de Xuxán e que se negocie unha fórmula que permita que custos non encarezan nin repercutan no alugueiro mensual.



Con todo, é preciso lembrar que as competencias en materia de vivenda están nas mans da Xunta que ten tamén unha responsabilidade directa, sen esquecer que o solo das vivendas de Xuxán é da administración galega e que constitúen vivendas avaladas polo Goberno galego. Certamente, a Xunta lavou as mans e podía ter feito máis do que fixo para facilitar o financiamento destas vivendas.

Polos motivos expostos, o BNG formula as seguintes preguntas dirixidas ao Goberno:

1. Ten coñecemento o Ministerio de Vivenda das dificultades que están a ter as persoas cooperativistas das 224 vivendas de alugueiro social no barrio de Xuxán na Coruña para o acceso ao financiamento do ICO, en base ao Convenio asinado o pasado 7 de agosto para a promoción de vivenda social en réxime de alugueiro accesíbel?
2. De ser así, que medidas vai adoptar para facilitar o crédito nunhas condicións asumíbeis para as familias e sen que implique o encarecemento das cotas mensuais?
3. Comparte que é excesivo exixir neste caso un fondo de contingencias ou de recursos propios por se non logran inquilinos do 100% nos pisos? É consciente de que este requirimento obriga a incrementar enormemente a súa achega ao fondo de reserva cando, segundo o Plan inicial, calculaban chegar 1000 euros por socio/a e así terían que pasar a 6.000 euros?
4. Non cre que con condicións tan duras producírase o efecto contrario ao de impulsar vivenda social? É posíbel que se flexibilicen os requisitos?
5. Contactou a Xunta de Galiza co Ministerio para abordar este tema dado que se trata de solo da Xunta?



6. Que disposición ten o Goberno impulsar unha reunión coa cooperativa e lograr unha solución ou fórmulas que eviten o encarecemento das cotas mensuais?
7. Comparte que no concepto de alugueiro social non entra unha vivenda cun alugueiro de 1000 euros ao mes na cidade da Coruña?

Madrid, a 30 de abril de 2025

Néstor Rego Candamil

Deputado do BNG no Congreso