



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2026

XV LEGISLATURA

Núm. 618

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

**PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.^a ISABEL MARÍA
BORREGO CORTÉS**

Sesión núm. 29

celebrada el martes 15 de septiembre de 2026

ORDEN DEL DÍA

Celebración de las siguientes comparecencias para informar en relación con la Proposición de ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda (número de expediente 122/000253).

- De la presidenta de la Asociación Nacional de Constructores Independientes, ANCI (Santos Pedraz). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000689) 2
- Del director gerente de la Asociación de Promotores Constructores de España, APCE (Díaz-Araque Moro). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000690) 16
- Del señor Aguirre i Font, profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000691) 33

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 2

SESIÓN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA CELEBRADA EL MARTES 15 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Se abre la sesión a las diez y seis minutos de la mañana.

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARECENCIAS PARA INFORMAR EN RELACIÓN CON LA PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS ADMINISTRATIVAS Y PROCESALES PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, EL IMPULSO DEL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA (número de expediente 122/000253):

— DE LA PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI (SANTOS PEDRAZ). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000689).

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días.

Se abre la sesión.

Procedemos a tramitar el orden del día. Informo a los miembros de la comisión de que en la presente sesión se va a disponer de traducción simultánea en catalán. El orden del día consiste en la celebración de una serie de comparecencias para informar en relación con la Proposición de ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda.

En primer lugar, comparece doña Concha Santos Pedraz, presidenta de la Asociación Nacional de Constructores Independientes, a quien le damos la bienvenida.

Tiene usted la palabra.

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): Buenos días, bon dia —es lo único que sé decir en catalán—.

Muchas gracias por la invitación y por la oportunidad para trasladarles la visión de ANCI sobre esta proposición de ley y, en general, sobre el problema de la vivienda.

Yo quiero empezar por explicarles qué es ANCI para aquellos que no la conozcan, que no tienen ustedes por qué conocerla, pero es importante que sepan quiénes somos para que entiendan el tono de mi intervención. ANCI es una asociación empresarial que se creó en el año 1997, que agrupa a veinticinco empresas constructoras del sector de la obra civil principalmente; hacen construcción, hacen obra civil, hacen edificación, hacen concesiones en España y en más de cuarenta países. No son empresas promotoras de vivienda privada, aunque, al ser grandes grupos empresariales, por supuesto, tienen esas líneas de negocio, pero esa visión de los promotores de vivienda privada se la pueden dar mucho mejor que yo los representantes de APCE —creo que su presidente ha estado en anteriores ocasiones con ustedes y después viene su director general—, así que esa visión se la dejo a mis compañeros de APCE —con los cuales, además, compartimos vicepresidencias en la CNC, que es nuestra patronal paraguas de la construcción—. Entonces, mi visión será la de empresas contratistas de la Administración pública tanto en proyectos de urbanización de suelo como en construcción de viviendas con algún tipo de protección social o que incluso participan en los proyectos de desarrollo, construcción y explotación de viviendas con algún tipo de protección en régimen de alquiler bajo algún esquema de colaboración público-privada. De cualquier forma, luego en el turno de palabra ustedes me pueden preguntar lo que quieran.

Entramos en materia. Está claro que tenemos un problema con la vivienda; falta vivienda y eso presiona los precios al alza, haciendo la oferta disponible inasequible para

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 3

muchos bolsillos. Hago un paréntesis. Hablando de costes, la Confederación Nacional de la Construcción —de la cual les digo que tanto el presidente de APCE como yo somos vicepresidentes— estima que los tributos y tasas del suelo hasta los impuestos al comprador suponen entre el 25 y el 30 % del precio final de compra de una vivienda, y quizá esto exigiría una reflexión, pero yo no me quiero desviar de lo que a mí me toca. Quiero decir que hay diferentes propuestas para activar la oferta de vivienda en el mercado; entre ellas, de las que hay en las proposiciones de los diferentes grupos, está construir más viviendas —vivienda privada y vivienda pública—, pero esto no puede hacerse sin actuar primero sobre el suelo, porque la oferta actual de suelo finalista es limitada y enfrenta una alta demanda. Creo que todos sabemos que desarrollar suelo hoy es una tarea titánica que puede extenderse más de una década. En este sentido, debo decir que valoramos positivamente que esta proposición de ley busque, primero, reforzar la seguridad jurídica del planeamiento urbanístico, evitando que determinados defectos puedan acabar anulando un plan y modulando la respuesta ante esos defectos, y, segundo, agilizar los procedimientos administrativos. Ahora bien, entre aprobar un planeamiento y entregar una vivienda hay que hacer muchas cosas: hay que urbanizar los terrenos, hay que construir las infraestructuras que hacen falta y hay que construir las propias viviendas, y eso requiere de dos cosas: capacidad financiera y capacidad productiva. No se trata, por supuesto, de que esta proposición de ley recoja absolutamente todas las cuestiones relacionadas con la vivienda, eso sería inabordable, pero el debate que abre sí puede aprovecharse para que hagamos una reflexión sobre las mismas.

La primera cuestión que yo les planteo es la necesidad de una inversión estable en política de vivienda que incluya, por supuesto, la correspondiente inversión en los servicios que deben acompañar siempre la planificación urbanística. Me refiero al agua, el saneamiento, la luz, las calles y añadiría buenas infraestructuras de transporte, porque es difícil sacar las oportunidades laborales o los servicios que todos necesitamos del entorno de las ciudades, pero sí es posible, a través del transporte, acercarlas a otras zonas. La solución a la presión residencial no puede consistir únicamente en intentar construir en los mismos lugares. Ya vimos durante la pandemia, con un teletrabajo generalizado, cómo mucha población se desplazó de las ciudades a municipios más pequeños. Por eso, entendemos que mejorar el transporte público entre los grandes núcleos y sus áreas de influencia también es política de vivienda.

Una segunda cuestión que abordar, ya que estamos hablando de inversiones y teniendo en cuenta que los recursos públicos son limitados, es cómo aumentar la capacidad inversora y maximizar su retorno. A nuestro juicio, eso pasa por complementar esos recursos públicos con el capital privado, incorporando al *mix* financiero los esquemas de colaboración público-privada. En concreto, para el desarrollo de vivienda con algún tipo de protección, este tipo de modelos concesionales en los que la Administración pública pone el suelo y las empresas financian la construcción, recuperando la inversión mediante la gestión y explotación del alquiler a cincuenta, sesenta o setenta y cinco años, entendemos que es una vía complementaria a la financiación puramente pública, que, por supuesto, también debe seguir utilizándose. Potenciar esta vía y movilizar esa capacidad financiera del sector privado requiere, a nuestro juicio, modificar el régimen económico, financiero y jurídico de las concesiones. Entendemos que este no es el objeto de esta proposición de ley, pues requeriría modificar otras leyes, en concreto, la ley de Contratos del Sector Público y la ley de desindexación. En este caso, la proposición de ley se centra en crear un entorno más ágil y más seguro que facilite la inversión privada en el desarrollo de vivienda en general, y entendemos que esto es un paso positivo.

Y, como tercera y última cuestión, lo que hace falta para construir una vivienda no es solo capacidad financiera, hace falta capacidad productiva, y, en un contexto de mano de obra y de oficios, juega un papel muy importante la incorporación de soluciones constructivas industrializadas. Este modelo traslada parte del proceso de la obra a entornos industriales automatizados, lo que reduce la necesidad de mano de obra, favorece un mayor control de la calidad y contribuye a optimizar los plazos de entrega de las obras. España ya tiene empresas y capacidad industrial en construcción

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 4

industrializada, pero esta capacidad todavía no es suficiente para responder al aumento significativo que tenemos en demanda de vivienda. Aumentar esta capacidad exige inversiones importantes por parte de las empresas, nuevas fábricas, maquinaria, tecnología, digitalización, desarrollo de sistemas constructivos y formación especializada de los técnicos. El sector privado está dispuesto a invertir, pero necesita una condición fundamental, que es visibilidad sobre la demanda futura. Por eso, además de apoyar financieramente las inversiones industriales, las Administraciones deberían generar una demanda estable y previsible de vivienda bajo sistemas industrializados, incorporando objetivos de industrialización en la promoción pública y en la contratación y facilitando proyectos de suficiente volumen y con continuidad en el tiempo. Solo así podremos conseguir que las inversiones resulten viables para las empresas y que la industrialización deje de ser una solución puntual para convertirse en una verdadera capacidad productiva del sector.

Como decía al principio, estas cuestiones que he planteado van más allá del objeto de esta proposición de ley, que considero que supondría desde luego una mejora en el procedimiento de desarrollo de suelo, pero también creo necesario completarla con otras iniciativas y mayor inversión, como les he comentado. Sobre todo, estas cuestiones no se resuelven ni en un año ni en dos ni por supuesto en lo que dura una legislatura. Por eso, hace falta un consenso que permita establecer una estrategia clara y estable a largo plazo. Yo quiero creer que entre todos seremos capaces de alcanzar los consensos y los acuerdos necesarios para solucionar un problema tan grave como el que tiene nuestro país de acceso a la vivienda.

Muchas gracias. Quedo a su disposición para cualquier pregunta que quieran hacerme.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

A continuación, van a tener la palabra los portavoces de los grupos parlamentarios por un tiempo de tres minutos para plantear las preguntas que consideren.

Por el Grupo Parlamentario Junts, tiene la palabra la señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltes gràcies, presidenta.

Moltes gràcies, senyora Santos.

La veritat és que des de Junts coincidim en tots els apunts que ha fet vostè. Òbviament ho ha fet de forma molt resumida. Nosaltres tindríem molt d'interès per conèixer exactament i de forma més detallada quines serien les seves propostes, perquè les tres línies ens semblen encertadíssimes i, de fet, són les que nosaltres defensem. Per tant, jo no sé en primer lloc, si tindrien vostès més detallats documents detallats de propostes de modificació legislativa concretes que ens poguéssim traslladar. Almenys nosaltres tindríem l'interès en aquests tres àmbits de tenir respecte a la industrialització de la construcció.

Hi ha hagut uns plans a través de finançament europeu del Govern espanyol per ajudar precisament a la industrialització de la construcció. M'agradaria saber com valora si ha funcionat o no i si no, perquè veig que potser no el que hagués calgut, segurament, en què s'hauria de millorar? En què s'hauria de diferenciar o si només és una qüestió de més pressupost i ja està? Si anaven ben enfocades o no anaven ben enfocades.

I respecte el tema de la col·laboració públic-privada, en què hi estem absolutament d'acord, més que res perquè les administracions no tenen ni paletes, ni lampistes ni, per tant, és obvi que cal la col·laboració públic-privada. I en aquest sentit, a vegades veiem moltes reticències per part de diversos governs a aquesta col·laboració públic-privada, quan de fet no hi ha altra forma de poder-ho fer. Hi ha algunes normatives darrerres que s'han anat aprovant també a Catalunya i després aquí sembla que van a remolc, que estan donant molta inseguretat jurídica. I jo voldria saber quin pla té la inseguretat jurídica per a possibles inversions, perquè em sembla que era ahir o abans d'ahir estava llegint que s'estan apartant a marxar forçades els inversors en l'àmbit de la construcció de l'Estat espanyol per culpa d'algunes d'aquestes legislacions. Llavors, a veure si ens poguéssim endinsar una mica més en la bondat de la col·laboració públic-privada i que té el seu sentit. I és que no es pot fer d'altra manera. I com considera que actualment aquestes

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 5

darreres normes que s'estan aprovant afecten molt negativament el que vostè precisament està proposant.

Moltes gràcies.

Muchas gracias, presidenta.

Muchas gracias, señora Santos.

La verdad es que en Junts coincidimos con todos los apuntes que ha hecho usted. Evidentemente, lo ha hecho de una forma muy resumida. Nosotros tendríamos mucho interés en conocer exactamente y de forma más detallada cuáles serían sus propuestas, porque las tres líneas nos parecen muy muy acertadas y las defendemos. Por tanto, en primer lugar, le pregunto si tienen ustedes más documentos detallados con las propuestas de modificación legislativa concretas que nos pudiera trasladar. En nuestro caso, tendríamos interés en tener dichas propuestas en estos tres ámbitos.

En cuanto a la industrialización de la construcción, ha habido planes del Gobierno español, a través de financiación europea, para ayudar precisamente a la industrialización de la construcción. Me gustaría saber cómo los valora usted, si han funcionado o no y, si no —porque veo que quizá no habría sido necesario, seguramente—, en qué se debería mejorar, en qué se debería diferenciar, si es una cuestión de más presupuesto y ya está o si iban bien enfocadas o no iban bien enfocadas.

Respecto al tema de la colaboración público-privada, con la cual estamos absolutamente de acuerdo, sobre todo porque las Administraciones no tienen lampistas ni albañiles, es evidente que hace falta una colaboración público-privada. En este sentido, a veces hemos constatado muchas reticencias por parte de varios Gobiernos a esta colaboración público-privada, cuando, de hecho, no hay otra forma de poderlo llevar a cabo. Hay algunas normativas que se han ido aprobando últimamente, también en Cataluña, y aquí parece que van a remolque, que están generando mucha inseguridad jurídica. Yo quisiera saber qué plan tiene sobre la inseguridad jurídica para posibles inversiones. Me parece que fue ayer o antes de ayer cuando leí que se están apartando a marchas forzadas los inversores en el ámbito de la construcción del Estado español por culpa de alguna de estas legislaciones. Por consiguiente, quisiera ahondar un poquito más en la bondad de la colaboración público-privada, que tiene su sentido y es que no se puede hacer de otra forma, y en cómo considera usted que actualmente estas últimas normas que se están aprobando afectan muy negativamente a lo que usted precisamente está proponiendo.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Madrenas.

Le doy la palabra a la compareciente para que la conteste.

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): Muchísimas gracias por las preguntas.

Ya veo que vamos muy alineadas en las ideas, propuestas o iniciativas que creemos que podrían ser parte de la solución al problema de la vivienda. En principio, acerca de propuestas concretas, sí, nosotros estamos trabajando como asociación y dentro de la propia CNC en fórmulas para mejorar la construcción de la vivienda. De hecho, las estamos mandando a los grupos parlamentarios. Yo creo que a Junts se las hemos hecho llegar a través de la CNC. Tenemos grupos de trabajo específicos en los cuales queremos elaborar una serie de documentos relacionados específicamente con la industrialización. Se los seguiremos haciendo llegar, lo mismo que al resto de grupos, porque entendemos que muchas de las cuestiones sí que exigen cambios normativos. Son dos cosas: cambio de voluntad y cambio normativo.

Hablábamos un poco de la ideología en el tema, por ejemplo, de la colaboración público-privada. Coincido en que hay cierto reparo en utilizar la colaboración público-privada y la capacidad del sector privado y que hay cierta ideología que hace pensar que las empresas están buscando su negocio. Sí, las empresas están buscando su negocio, sería una tontería ocultarlo, claro que las empresas buscan su negocio, pero

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 6

la Administración lo que tiene que ver es de qué capacidad dispone con sus medios propios, de qué capacidad dispone el sector privado y cómo aunar los intereses del Estado español, de la sociedad y de los ciudadanos y las necesidades y cómo puede atenderlos, si solo con recursos propios o si también tiene que atender a las capacidades del sector privado. Politizar con los medios creo que es una cosa que tenemos que trabajar para intentar evitarlo, independientemente de que las empresas por supuesto quieren hacer negocio y por supuesto quieren tener sus beneficios por su actividad. Dentro de la colaboración público-privada lo que estamos pidiendo es que se modifiquen una serie de normativas con las que los empresarios a lo mejor no nos sentimos cómodos y no vamos a poner el dinero y asumir una serie de riesgos para un negocio que a una empresa no le va a salir a cuenta. Eso sería una tontería obviarlo. Pero, por otro lado, es una pena dejar de atender una serie de necesidades simplemente porque no sea lo público lo que se va a ocupar de esa necesidad y perder las capacidades del sector privado de colaborar para atender esa necesidad.

Nosotros no proponemos eliminar todos los presupuestos públicos, lo que proponemos es que haya capacidad financiera, y esa capacidad financiera se debe obtener tirando de todos los medios posibles, y todos los recursos posibles son los presupuestos públicos, que tienen que atender a la vivienda y a otro montón de cosas —tienen que atender a la sanidad, tienen que atender a la educación—, y tienen un límite, porque vienen de los impuestos de los españoles, y esa capacidad tiene un límite, pero luego están las empresas. Entonces lo que solicitamos es modificar el marco normativo para que las empresas se encuentren cómodas a la hora de asumir unos riesgos y de invertir su dinero en esa línea de negocio. Por su parte, la Administración tiene que proteger y defender el interés general y el interés de la Administración, es decir, tiene que conseguir que ese beneficio sea razonable. Es decir, las empresas no van a hacer el negocio del siglo, pero sí quieren un retorno. La Administración tiene que ocuparse de activar ese medio y también de preservar el interés general de la Administración e intentar conseguir el mayor retorno de esa inversión que tiene que hacer porque, a fin de cuentas, es colaboración público-privada. Es decir, en este caso el público pone un suelo y el privado pone el dinero para la construcción y la explotación, y ahí tiene que haber un equilibrio entre lo que ponen el uno y el otro y el retorno para el uno y para el otro. Ese es el papel de la Administración.

Es una pena que porque se piense que se trata de privatizar la vivienda no se lleven a cabo estas políticas. No es privatizar la vivienda, la vivienda sigue siendo pública, la administración sigue siendo pública y la titularidad sigue siendo pública, pero hay que darle de alguna manera un retorno al privado que arriesga su dinero. Lo que tiene que ser es un retorno razonable, en el que estén cómodos la Administración y la empresa y que se preste el servicio a la sociedad. Yo dudo mucho que con los presupuestos públicos se pueda atender la necesidad de construcción de vivienda, pero si alguien es capaz de saber cómo estirar esos presupuestos públicos, fenomenal, porque nosotros, además de hacer colaboración público-privada, construimos vivienda. O sea, nosotros tenemos una línea de negocio por los dos lados, en la colaboración público-privada y en la construcción de vivienda pública contratada por una Administración. Pero no lo centremos en un tema de negocio, sino en un tema de aprovechar mejor todos los recursos financieros que hay a disposición de un problema. En esa parte, sí, hay que trabajar.

También hablábamos de las reticencias y de los oficios. Efectivamente, no hay oficios y la industrialización en edificación sí podría servir para cubrir esa parte de falta de oficios que tenemos. ¿Por qué? Pues porque, primero, sustituye buena parte del trabajo en obra, porque lo que vemos en el sector es que la gente quiere trabajar en oficinas, quiere teletrabajar, pero ir a la obra cada vez cuesta más. Es decir, falta gente en todos los trabajos, pero en obra tenemos un hándicap añadido, y es que las obras están donde están y hay movilidad geográfica y, además, el trabajo en la obra es a la intemperie. Digamos que la industrialización lo que hace es quitar una buena parte de ese personal y trasladarlo a un entorno industrial, un entorno tecnológico, un entorno limpio, un entorno a cubierto. Entonces esa parte de industrialización es buena porque cubre esa falta de talento que tenemos en la propia obra. Además, al estandarizar los procesos, también para

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 7

una empresa es mucho más fácil acortar los plazos de construcción y la calidad es mucho más estándar, es decir, no está sometida a que una cuadrilla sea mejor que otra, que eso es una cosa que se puede encontrar en las obras, que partes de la obra están mucho mejor hechas que otras porque depende de las personas que las ejecutan. Sin embargo, todo lo que esté hecho en una industria va saliendo estándar, porque sigue unos protocolos y va estandarizado.

Yo creo que la industrialización es muy beneficiosa y que, además, se aplica muy bien en edificación residencial, no tanto en obra civil, pero para hacer edificios sí es muy adecuada. ¿Qué pasa? Que hay empresas que hacen industrialización, pero no hay empresas suficientes como para sustituir la construcción estándar que tenemos ahora, en este momento no somos capaces. Necesitamos desarrollar esa industria, es lo que queremos, que sería muy bueno, porque también es una industria para España. O sea, a mí me parece una apuesta política ya no de vivienda, sino incluso económica, desarrollar a España como una potencia en industrialización de vivienda, porque no es solamente en España donde hace falta este negocio. Como decía, las empresas tienen que apostar por desarrollar esa línea de trabajo, pero una empresa no va a apostar por desarrollar una línea de trabajo si no conoce el mercado, y las Administraciones que promueven vivienda y con las que hemos hablado, a pesar de que sí se está metiendo la industrialización dentro del desarrollo de vivienda, no tienen capacidad de dar unas perspectivas de mercado. Es decir, nadie asegura diez mil viviendas al año con construcción industrializada, sino que se van haciendo iniciativas puntuales. El sector no ve que haya una demanda estable, recurrente y a largo plazo, y eso es lo que necesita una empresa para hacer una inversión y desarrollar una nueva línea. Reclamamos a las Administraciones que las empresas puedan tener esa visión a largo plazo para hacer esas inversiones. Además, si pueden ofrecer ayudas fiscales a la implantación de toda esa industria, mejor que mejor. Sería un *win-win*, porque se desarrollaría una capacidad industrial que ahora España no tiene —la tiene de manera puntual— para desarrollar sus viviendas. Esa es otra línea que estamos desarrollando.

También me ha preguntado usted por la inseguridad jurídica. En efecto, nosotros, en materia concesional, por ejemplo, creemos que la normativa actual no ofrece ningún tipo de seguridad jurídica para que las empresas asuman los riesgos que supone invertir en infraestructuras o en desarrollo de vivienda en España. Los proyectos se eternizan y, mientras, la financiación se encarece, se desconoce el mercado, no hay previsibilidad, no hay estabilidad y tanto la ley de desindexación como la Ley de Contratos del Sector Público no ayudan en absoluto a que el sector tenga un retorno para el riesgo que asume. Es decir, al sector se le están trasladando una serie de riesgos que no puede gestionar, y el pilar de que la colaboración público-privada funcione es que cada parte asuma los riesgos que mejor puede controlar y que se repartan los que no puede controlar ninguna parte. Voy a poner un ejemplo. Ahora, con la crisis de Irán, el precio de la energía, por ejemplo, se ha incrementado cerca del 30%; el del betún, al 20%; el del aluminio y el acero corrugado, al 20%; al 11% el de los áridos y los materiales cerámicos. Todo eso supone unos sobrecostos en las obras que, de momento y con la normativa que tenemos, asume la parte privada. ¿Cómo gestiona esos sobrecostos una empresa que tiene un contrato fijo? Básicamente a pérdidas. ¿Esto es sostenible a lo largo del tiempo? Pues no lo es y, por eso, desde enero ya hay más de 1000 millones de euros que han quedado desierto en licitaciones. Las empresas no se atreven a asumir ese riesgo.

No es cuestión de trasladar ese riesgo íntegramente a la Administración, porque, a fin de cuentas, viene derivado de un contexto geopolítico que nadie puede prever, pero sí que hay que compartirlo, con algún mecanismo de revisión de precios en el que parte lo puede asumir el sector privado y parte la Administración. No se puede trasladar a un lado ni tampoco al otro; es decir, los riesgos deben ir al lado del que mejor los pueda asumir y los que son imprevisibles y no asumibles, no controlados, no gestionados o no previstos por alguna de las partes tienen que ser compartidos. Así funcionará la colaboración público-privada y así podremos construir muchas más viviendas en colaboración público-privada y así se podrá atender la capacidad del sector privado para entrar a

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 8

construir vivienda. Hace falta modificar la ley de contratos y, por encima de todo, la ley de desindexación.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

La señora **VERGARA ROMÁN**: Muchas gracias por trasladarnos la realidad del sector y por ir más allá de la proposición de ley.

El Grupo Parlamentario SUMAR comparte la necesidad de mejorar la seguridad jurídica y de agilizar los procedimientos urbanísticos para que se garantice que estas reformas contribuyan a ampliar el derecho a la vivienda y a construir ciudades más sostenibles, accesibles y socialmente justas.

Me gustaría conocer su valoración sobre la actualización del Código Técnico de Edificación con medidas de eficiencia energética, como la incorporación de bicicletas en edificios. Quiero hacer un llamamiento en esta sesión de la comisión a ayuntamientos y a Gobiernos regionales para que añadan a sus sistemas de transporte el billete único gestionado por el Ministerio de Transportes y que esas medidas puedan contribuir a esa infraestructura que mencionaba.

Asimismo, quisiera preguntarle por las reformas en materia de accesibilidad de la Ley sobre Propiedad Horizontal y si siguen existiendo obstáculos administrativos, económicos o técnicos para avanzar en la adaptación accesible y responder al reto del envejecimiento y la dependencia. También me gustaría detenerme en la oportunidad que puede suponer la vivienda cooperativa. ¿Tienen experiencias de trabajo con cooperativas de vivienda o con fórmulas de cesión de uso del suelo? ¿Creen que puede contribuir a ampliar esa oferta de vivienda asequible y estable? Ligado a ello, me gustaría saber si consideraría razonable que las cooperativas de vivienda pudieran acceder a incentivos o tratamientos fiscales similares a otras formas jurídicas, como las socimis.

En SUMAR defendemos una apuesta decidida por la vivienda pública, que, al final, se desarrolla bajo ese paraguas de colaboración público-privada o público-social-privada. Entonces, nos gustaría saber su opinión sobre el impacto que tendría para el sector disponer de esa programación estable de inversión pública, como el plan de vivienda, pero, además, garantizando que esas viviendas pertenezcan al parque público, facilitando incluso su rehabilitación.

Otro elemento. En esa colaboración público-privada, donde las Administraciones públicas están poniendo el suelo, estamos viendo que, en algunas de esas cesiones que facilitan viviendas de alquiler protegido, el tiempo de duración de la cesión del suelo es muchísimo más amplio que el de disponibilidad social de esas viviendas. Entonces, ¿dónde estaría el equilibrio? ¿Se podría llegar a ofrecer esa protección social de la vivienda durante todo el periodo de cesión? Aun así, seguiríamos potenciando esa colaboración.

Finalmente, pido una reflexión sobre las consecuencias que tendría para el sector que grandes fondos de inversión adquieran vivienda residencial con estrategias eminentemente especulativas. Si las limitáramos, nos haría apostar por un proyecto de país con la vivienda en el centro y garantizar no solo la disponibilidad de viviendas ahora, sino su accesibilidad por las generaciones futuras. Es lo que votaremos en el próximo Pleno.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): Muchas gracias. Son un montón de preguntas. Voy a intentar hacer una respuesta un poco general y, si me dejo alguna cosa, me lo repregunta.

Quizás las fórmulas difieren en algunos temas, pero yo creo que todos estamos de acuerdo con que hay que hacer una política de vivienda a largo plazo. Tanto el sector público como el privado, todos, queremos una política estable a largo plazo y, por supuesto, que solucione los problemas, tanto hoy como a las generaciones venideras. ¡Qué voy a

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 9

decir yo que tengo dos hijos y que espero que puedan encontrar casa cuando les llegue el momento! Veo las dificultades para acceder a una vivienda que tienen los jóvenes hoy.

Respecto a los códigos técnicos tengo que decir que siempre están hechos por expertos en la materia. Yo no soy experta en la materia ni soy arquitecto. Por un lado, estos códigos los desarrollan normalmente ingenieros especialistas en estructuras —yo no lo soy— y, por otro lado, hay arquitectos urbanistas y arquitectos que ejecutan vivienda. Yo me fío de los técnicos y de los expertos. Es decir, creo que la técnica y los técnicos están para algo y hay que escucharlos. Por tanto, si el código técnico dice que las cubiertas tienen que ser de esta manera, que la insonorización tiene que ser de esta otra o que el aislamiento o lo que sea tiene que ser de una manera o de otra, yo no soy quién para discutirle a un experto en la materia si tiene que ser así o tiene que ser así, porque entiendo que varios técnicos han debatido entre ellos hasta que han llegado a una solución de consenso y lo han plasmado en un código técnico que es de obligado cumplimiento. Por tanto, lo que diga el código técnico creo que hay que cumplirlo sin más.

Otra cosa son las exigencias que lleva ese código técnico al coste de la vivienda, que no sé si puede ir por ahí el problema y estar generando alguna cuestión que alguien ha dicho contra el código técnico o contra lo que pide el código técnico. A lo mejor se puede estar diciendo —no lo sé— que son demasiadas exigencias. Es que yo creo que las cosas hay que pagarlas a lo que cuestan. Por tanto, si en lugar de una lámina pequeña tienes que poner una lámina más grande, eso es lo que va en el proyecto y eso es lo que la propia Administración, a la hora de sacar el proyecto de construcción de esas viviendas, tiene que ver lo que cuesta poner la lámina pequeña en lugar de poner la lámina más grande. Nosotros, como contratistas, entenderán ustedes que lo mismo nos da poner la lámina más pequeña que poner la lámina más grande; de hecho, nos quedamos más seguros si luego no vamos a tener ningún problema. Lo que no podemos hacer, como nos está pasando alguna vez, es que, a mitad de juego nos digan: Uy, que ha cambiado el código técnico, que ahora, en lugar de la lámina pequeña que tenías prevista y por la que te estaba pagando, tienes que poner una más grande, pero no te la pago. Hombre, ahí ya no le voy a decir que no estemos un poco incómodos. Lo que le quiero decir es que, en general, los códigos técnicos están para cumplirlos y lo que tienen que hacer las Administraciones es adaptar los proyectos y lo que cuestan las obras a los códigos técnicos que dicen los expertos en la materia. Así que nada que añadir.

Lo mismo pasa en los temas de accesibilidad. Ya no solamente se trata de las personas con algún tipo de discapacidad, sino que también están las madres con los carritos de niños, por ejemplo. Yo entiendo que en este momento no nos podemos plantear que las viviendas no sean accesibles o que el metro no sea accesible. En general, todo tiene que ser accesible. ¿Por qué? A lo mejor no nos toca, pero a lo mejor sí, y tenemos que pensar en todas esas personas que pueden enfrentarse a no entrar en su vivienda o a no poder entrar al metro porque no se les haya hecho una rampa, unas escaleras con silla o lo que sea procedente en cada caso. Entonces, la normativa de accesibilidad es otra cosa que, a mi entender, está bien traída y que se tiene que incorporar a los proyectos, con el coste que tenga, porque todas estas cosas que vamos haciendo tenemos que prever que tienen un coste. Por ejemplo, los baños deben tener unas dimensiones cuando tienen que ser accesibles para sillas de ruedas y ser baños no de un metro cuadrado, sino más metros cuadrados para que las sillas de ruedas tengan radio de giro. Esos a lo mejor son los metros que necesita esa vivienda protegida y, si ya lo sabemos, es cuestión de que la vivienda protegida tenga tantos metros más uno y adecuar el presupuesto. Eso ya lo sabemos y es como tiene que ser. No veo a eso mayor problema, aparte de que pueda incrementar el presupuesto en algunos casos; en otros, ni eso porque, por ejemplo, si nos metemos en temas de colaboración público-privada, y estoy pensando en una empresa que tiene la explotación de una promoción de viviendas de alquiler asequible, un buen aislamiento de la fachada hará que luego se ahorre en la calefacción. Por tanto, si la calefacción es central y está metida dentro del modelo del privado, lo que ha gastado en el aislamiento se compensa por el ahorro en la factura de la calefacción. En todos esos temas yo creo que hay que buscar el equilibrio económico.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 10

¿El billete único? Sería fabuloso. Cuanto más unifiquemos, mucho mejor, y sería fabuloso si ya puede ser la tarjeta única para toda España y tú, con tu abono, te montas en el autobús de Barcelona y en el metro de Sevilla. Lo que pasa es que eso ya exige mucho consenso. También es un tema de gobernanza entre muchas Administraciones. Por tanto, vamos a intentar, de momento, que el billete único sirva, por ejemplo, para el metro y para el autobús y que lo tengamos en la tarjeta o en el móvil. Me parece una iniciativa muy buena. También sirve para facilitar lo que yo comentaba al principio, y es que siempre estamos construyendo en los mismos sitios, dentro de las ciudades, porque todos los servicios y todo está dentro de las ciudades, pero la gente, cuanto más fácil sea llegar a una ciudad, más apetito tendrá de irse fuera de la ciudad, donde el suelo, para empezar, es más barato de partida. Yo hablaba de las infraestructuras de transporte, pero si además tú llegas y te montas en tus cercanías, y de tus cercanías que dependen del ministerio te montas en el metro con la misma tarjeta, fenomenal. Me parece una iniciativa muy útil. Nosotros, en la medida que podamos, intentaremos hablar con el ministerio, con la comunidad y con el ayuntamiento para intentar agrupar eso, porque desde luego, incluso como ciudadano, me parece muy cómodo.

Colaboración público-privada. Hablábamos también de rehabilitación. Por supuesto que la rehabilitación es otra de las grandes medidas. Yo no me he centrado en ella, pero la rehabilitación de la edificación —también es otra de nuestras líneas de trabajo—, la regeneración urbana de barrios y la rehabilitación de viviendas son, por supuesto, líneas que hay que acometer, porque tenemos un parque superenvejecido y barrios muy degradados y es una pena que no se pueda hacer una política integrada de renovación o de regeneración de esos barrios y de rehabilitación de todas las viviendas que tienen esos barrios. Para nosotros, de hecho, como empresa, y para incluirlo dentro de planes de colaboración público-privada, sería mucho más interesante porque ganaría escala. A nosotros lo que nos cuestan son las actuaciones muy puntuales; sin embargo, esos modelos que adquieren escala son mucho más interesantes para integrarlos en modelos de colaboración público-privada y, de hecho, la regeneración de barrios y de todas las viviendas que se hacen son propuestas que nosotros hemos hecho. En rehabilitaciones puntuales sí que estamos viendo problemas con los temas de fiscalidad, ya que son los propietarios de las viviendas los que tienen que adelantar el dinero y luego estar pendientes de la subvención. Ahí sí que vemos dificultades para que haya una gran rehabilitación en las ciudades.

La vivienda cooperativa y los modelos de cesión del suelo. Es otro modelo que a nosotros, como constructores que trabajamos tanto para el cliente público como para el cliente privado, también nos va bien. Pero insisto en que son distintas formas de aproximarse a un problema generalizado de la vivienda. Hay que construir vivienda nueva, hay que rehabilitar y la vivienda nueva tiene que ser pública, tiene que ser privada; dentro de la pública puede ser en régimen de alquiler y luego la privada pueden ser cooperativas, por supuesto, y el régimen de cesión de suelo lo utilizamos muchísimo en Cataluña. Sí, es otra aproximación y estamos totalmente de acuerdo con que las políticas de vivienda no tienen una única solución. Hay que desarrollar suelo, hay que construir vivienda pública y privada y hay que utilizar todos los modos disponibles, lo mismo que para la financiación. Hay que contar con el sector privado y hay que darle esa seguridad que necesita para atender esa política y para entrar a participar en ella.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hoces.

El señor **HOCES ÍÑIGUEZ**: Muchas gracias, señora presidenta.

Muchas gracias, señora Santos, por venir a comparecer y explicar de forma tan brillante sus ideas y su propia experiencia.

Nosotros, desde luego, sí que compartimos el diagnóstico que usted ha planteado. Efectivamente, nosotros creemos que falta vivienda, que hay un déficit de oferta clarísimo, una inseguridad jurídica acuciante, demasiada burocracia y demasiados impuestos, tasas o contribuciones especiales. Al final, todo eso es un cóctel letal contra las familias

españolas. También es cierto que a veces se pone poco el acento en la demanda, aunque en nuestra formación política sí que lo hacemos. Evidentemente, los jóvenes se quieren emancipar, se quieren independizar de sus padres, se constituyen nuevas familias, nuevos matrimonios y otros se separan, y luego hay un asunto que para nosotros es crucial, que es la inmigración. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística, de acuerdo con el INE, entran en España, más o menos, un millón de nuevos residentes extranjeros, que evidentemente quieren residir en sus propias casas. Por tanto, ante esa demanda acuciante y brutal y una escasez de oferta, los precios se disparan. Mi formación política lleva denunciando esto una y otra vez desde hace ya bastante tiempo. Por ello, le quiero preguntar si la actual estructura empresarial española realmente puede acometer esto con firmeza, cuando se está disparando la demanda también como consecuencia de la inmigración, es decir, si al entrar un millón de nuevos residentes en España, realmente la estructura empresarial española puede hacer frente con seriedad a esta demanda acuciante.

Otro asunto es la excesiva burocracia y los plazos de la Administración pública, que se suelen incumplir. No sé si se ha estimado cuánto tiempo de espera se podría ahorrar una familia española para entrar a una vivienda en propiedad si la Administración pública cumpliera los plazos establecidos en las diferentes leyes. Por eso también estamos muy de acuerdo con esta proposición de ley, sobre todo en sus términos generales, en todo lo relativo a desburocratizar y desregular, que es una de las premisas de nuestra formación política. Entonces, no sé si nos podría decir exactamente cuántos años, cuántos meses o incluso cuántas décadas de espera se podría ahorrar una familia para entrar en su casa si la Administración realmente cumpliera sus deberes, cuando es la primera que tiene la obligación de cumplirlos.

En tercer lugar, pongámonos en el supuesto de que podemos construir casas a mansalva y que ahorramos costes. Usted ha mencionado la inversión estable en servicios, entre otros, el de la luz. La pregunta en concreto es si las infraestructuras eléctricas españolas y la red eléctrica española pueden abordar esa necesidad que tenemos todos los españoles o si, por el contrario, hay una saturación de nuestra red eléctrica, ya que sabemos que hay miles y miles de viviendas que no se están entregando a las familias —es demencial— como consecuencia de este problema.

Muchísimas gracias por comparecer. Si me puede contestar, se lo agradezco mucho. Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): No tenemos hecho un estudio de cuánto se acortaría el plazo de entrega de una vivienda si se redujeran los plazos de tramitación, pero desde luego lo que no va a hacer es alargarlo.

Nosotros también encontramos que la tramitación de todos los permisos, de todas las licencias, de absolutamente todo, es tremenda, y no solamente para la construcción de vivienda, sino también para la construcción de infraestructuras en general. Es decir, la Administración tiene una visión garantista: hasta que no tiene el papel en el que contestan que sí o que no —independientemente de que en algunos procedimientos exista el silencio administrativo positivo, que en algunos procedimientos lo hay— no hacen uso de esa herramienta que es el silencio administrativo positivo. Efectivamente, hay muchos plazos ya marcados por la ley y, sin embargo, se dilatan, se dilatan y se dilatan. Por tanto, nosotros muchas veces hemos hecho esa reflexión de cambiar la ley, pero luego también está la voluntad de las Administraciones de cumplir la ley, porque vemos muchos casos en los que hay artículos que marcan plazos y, luego, esos plazos se duplican, se triplican, es decir, se multiplican por *equis*. Y todo desde un punto de vista realmente legal, porque el papel, a fin de cuentas, llega a soportarlo todo y todo se puede justificar: que si el interventor, que si el secretario, que si no se ha establecido comunicación, que si ha habido una modificación, etcétera. Entonces, no es solo cambiar la ley, sino que de verdad se tenga el compromiso de cumplir la ley. Desde luego, con eso acortaríamos los plazos. Nosotros valoramos muy positivamente la parte de esta propuesta que habla de acortar los

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 12

plazos y la tramitación, creo que lo he dicho en mi intervención; de hecho, estamos trabajando en lo mismo en relación con las infraestructuras, pues se tarda lo mismo o más en desarrollarlas que la vivienda.

Hablábamos también de poner el acento en la demanda. Hombre, yo creo que sí estamos poniendo el acento en la demanda. Sabemos la necesidad que hay de viviendas. Hay muchísimos estudios. El Banco Central, el BBVA o distintos organismos hacen estudios de demanda. La propia CNMC habla de setecientas mil viviendas, ya sea para gente nacida en España o para gente de fuera, venga de donde venga. Es cierto que cuanto más gente entre y más rápido más presión vamos a tener en materia de vivienda, pero también en materia de sanidad y en otras materias, porque la gente que entra puede estar o no puede estar, pero, si puede estar, hay que atenderla, como digo, y darle educación, sanidad, vivienda y todos los derechos. Entonces, cualquier cosa que suponga un incremento de la demanda brutal, un pico, es inmanejable. Cuanta más estabilidad haya en un mercado, mucho más fácil será manejarlo. Entonces, yo creo que sí que hay que poner el foco en la demanda, porque desde luego hay que saber cuánto hay que construir y el ritmo al que podemos construir. ¿Podemos construir de hoy para mañana setecientas mil viviendas? Por supuesto que no, pero es que tampoco hay suelo donde desarrollarla, que es otra de las cosas que yo decía; no hay capacidad productiva, pero es que tampoco hay suelo donde desarrollarla.

Yo en mi intervención he empezado hablando del suelo y he acabado hablando de industrialización. Es decir, el problema de la vivienda es superpoliédrico y hay que mirarlo desde muchas perspectivas. Entonces, hay que desarrollar suelo; no basta con el suelo habitual que tenemos, sino que hay que ir más allá del entorno de la ciudad. La gente va y viene de Valladolid, la gente vive en Valladolid o vive en Guadalajara y trabaja en Madrid porque tienen un AVE o porque tienen una A-2 que va perfectamente, es decir, porque tienen buenas infraestructuras de transporte y en cincuenta minutos está en Madrid —a lo mejor es lo que me lleva a mí llegar al hospital de Puerta de Hierro viviendo en la otra punta de Madrid—. Por tanto, todo eso hay que mirarlo.

Está el suelo, están las infraestructuras y, luego, la capacidad constructiva del sector. Ahora no tenemos para construir setecientas mil viviendas, pero tampoco tenemos que construirlas porque no podemos, no tenemos el suelo disponible. Si tuviéramos el suelo disponible, supongo que tendríamos que adaptarnos, pero, como no lo tenemos, vamos al ritmo de la demanda, sí, y de la oferta de lo que se puede construir, porque por mucha demanda que venga, si no tenemos dónde construir las casas, tampoco tenemos que duplicar o triplicar nuestras plantillas o nuestra capacidad productiva, porque no tenemos dónde construir esas viviendas ni nadie nos hace los encargos de construir esas viviendas. Los constructores somos concesionarios que construimos y explotamos y recibimos un retorno, pero, como decía antes, nosotros no somos promotores de suelo, no somos capaces de sacar el suelo de ningún sitio. Nosotros tenemos que construir en los suelos que ponen a nuestra disposición, desarrollarlos y explotarlos. Entonces, lo que necesitamos es suelo.

Y luego, por supuesto, la industrialización es básica, porque el suelo se irá desarrollando y la demanda de vivienda cada vez es más grande, o, por lo menos, en estos momentos. Y también habría que hacer una reflexión sobre la pirámide poblacional. En estos momentos hay un problema —y creo que es un problema de Estado— y una emergencia. A lo mejor deberíamos tratar el problema como si fuera una emergencia y utilizar los procedimientos de emergencia, que son mucho más cortos que los procedimientos habituales de contratación. Quizás sea una idea por explorar. Y también atender esa necesidad de aumentar la capacidad incorporando los procedimientos constructivos industrializados. Como digo, ahora no hay capacidad. Yo tengo ahora empresas para las que, cuando tienen que hacer una construcción industrializada, donde está el cuello de botella es en la capacidad industrial. O sea, el cuello de botella ahora está en la capacidad industrial. No sería suficiente la capacidad industrial que tiene España si quisiéramos hacer toda la vivienda y toda la edificación industrializada, porque no solo se industrializa la vivienda: se industrializan los juzgados, se industrializan los colegios, se

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 13

industrializan los polideportivos. Y las cárceles fue lo primero que se empezó a industrializar. De hecho, mucha de la empresa que hay ahora viene de las cárceles, que no sé si saben ustedes que llegan por bloques de celdas y eso se empieza a industrializar.

Hoy en día la empresa ha de poder ver que tiene negocio a largo plazo, y la inversión es muy importante. Entonces, necesitamos una fiscalidad que lo favorezca, y luego un compromiso de las Administraciones para invertir. Y para eso necesitamos hablar con ellas. El sector necesita sentarse con las Administraciones y saber qué capacidad tenemos, hasta dónde podemos llegar y qué necesitamos, como también las Administraciones. Por tanto, tenemos que trabajar juntos. Y lo estamos haciendo ya. Es muy habitual el contacto directo con todas las Administraciones y los órganos que promueven este tipo de viviendas para conocer las necesidades de unos y de otros y poder encontrar el punto común que permita llevar la industrialización a donde realmente la necesitamos.

Y otro cuello de botella es el referente a la luz. La capacidad de las redes españolas para mí es una de las líneas de negocio que van a tener las empresas en los próximos años, porque hay que hacer una inversión muy potente en redes de transporte de energía. Y es que no solo son las viviendas, porque el consumo de los centros de datos —parece que también será una necesidad en los próximos años— es tan brutal que hay que trabajar en producción, en distribución y también en almacenamiento, porque mucha energía viene de energías difíciles de almacenar y, por tanto, hay que trabajar en los temas de almacenamiento, como baterías, etcétera. Así pues, estoy convencida de que en los próximos años vamos a ver un auge de la inversión, o, al menos, a mi entender, debería haber un auge de la inversión en redes eléctricas, porque es necesario para la vivienda y los centros de datos.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Gómez Piña.

El señor **GÓMEZ PIÑA**: Gracias, señora presidenta.

Señora Santos, bienvenida y gracias por su comparecencia y trasladarnos esa visión sobre un sector absolutamente imprescindible para hacer frente a uno de los grandes retos de nuestro país, el del acceso a una vivienda digna y asequible.

Me parece relevante lo que ha señalado sobre avanzar en la industrialización para ganar productividad y reducir plazos. Compartimos un diagnóstico de partida, y es que España necesita construir más vivienda, especialmente vivienda asequible. Y para conseguirlo necesitamos capacidad empresarial, inversión, suelo disponible, agilidad administrativa y un sector de la construcción solvente y competitivo. Pero construir más, siendo imprescindible, no puede ser el único objetivo: el éxito de estas políticas debe medirse también por nuestra capacidad para lograr que esas viviendas lleguen a quienes hoy tienen mayores dificultades para acceder a ellas, especialmente los jóvenes y las familias trabajadoras, y ahí la responsabilidad de los poderes públicos es indelegable.

El Gobierno de España ha aprobado el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dotado con 7000 millones de euros, triplicando los recursos del plan anterior, para construir, rehabilitar y proteger vivienda, y quisiera destacar algo especialmente vinculado al sector que usted representa, y es que el plan contempla hasta 85 000 euros por vivienda nueva e incentivos adicionales a la industrialización precisamente para ganar productividad y aumentar nuestra capacidad de construcción. Ante un problema de esta magnitud, sería un error convertir la vivienda en un permanente cruce de reproches entre Administraciones. Las comunidades autónomas tienen asumidas las competencias en materia de vivienda y el Estado está realizando un esfuerzo inversor sin precedentes: aporta el 60 % de los recursos del nuevo plan, frente al 40 % de las comunidades autónomas. Necesitamos que todas las Administraciones ejerzan sus responsabilidades y que el sector privado tenga capacidad real para transformar financiación, suelo y proyectos en viviendas terminadas.

Por eso, quisiera formularle tres preguntas muy concretas. En primer lugar, ante este incremento sin precedentes de la inversión pública, ¿cuenta hoy el sector constructor con capacidad suficiente para responder a este desafío o existe un límite productivo real? En

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 14

segundo lugar, si tuviera que identificar el principal cuello de botella que hoy nos impide construir más y más rápido, es decir, mano de obra cualificada, costes, suelo o plazos administrativos, ¿cuál señalaría y qué medidas considera prioritarias para resolverlo? En tercer lugar, pensando especialmente en las constructoras independientes y medianas que representa ANCI, ¿qué cambios concretos introduciría en la contratación pública y en los pliegos para facilitar su concurrencia, evitar licitaciones desiertas y conseguir que la inversión pública se transforme más rápidamente en viviendas terminadas?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Gómez Piña.

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): Muchas gracias por sus preguntas, señoría.

Efectivamente, se está haciendo mucha inversión por parte de todas las Administraciones. Es cierto que las competencias son de las comunidades autónomas y de los municipios. No obstante, como decía antes, el sector ahora sí tiene capacidad para ejecutar lo que se está ejecutando. En el momento en que todo esto se transforme en vivienda adaptaremos nuestra capacidad al mercado, pero creo que de momento el cuello de botella está en el desarrollo del suelo. No hay suficiente suelo para construir la vivienda que hace falta. Entonces, creo que lo importante de momento es el suelo y desarrollar suelo finalista. Y para eso, desde luego, proposiciones como la que estamos debatiendo hoy u otras iniciativas que tienen otros grupos resultan básicas. Hay que acortar los plazos —sin perder seguridad jurídica— para conseguir desarrollar suelo.

Respecto a las constructoras que integran la asociación, no nos confundamos, porque lo que se entiende por pymes no hay en la asociación. No es una asociación de pymes, es una asociación de grandes empresas; es decir, no siendo las supermultinacionales, son consideradas grandes o muy grandes. Entonces, tampoco tienen problema para competir en el mercado con empresas más grandes y con empresas más pequeñas, e incluso con especialistas, porque muchas veces no se compite por volumen, sino por medios y por especialización.

¿Qué pondría yo en los pliegos? Más que poner en los pliegos, pondría unos presupuestos que cubran los gastos de lo que cuesta ejecutar la obra, porque muchas veces lo que nos encontramos son módulos de construcción de vivienda con algún tipo de protección totalmente obsoletos, y ahí sí que se quedan las licitaciones desiertas. Ya comenté antes que se han quedado millones de euros desiertos desde enero de 2026 por la crisis de Irán, porque, al subir la energía un 30%, toda la producción de materiales y todo el transporte se le encarece automáticamente al empresario, dado que todos los subcontratistas le suben los precios, y eso es inasumible. Entonces, las licitaciones claro que se quedan desiertas. Una licitación solamente se queda desierta cuando no salen los presupuestos. Cuando vean ustedes una licitación desierta es porque no sale de precio. Entonces, en los pliegos, lo primero es que los costes reflejen la realidad de la ejecución. Y para eso, las Administraciones tienen que velar porque los presupuestos de licitación sean acordes al mercado. Y yo sé que eso es un trabajo para los órganos de contratación, porque tienen que estar actualizando sus bases de precios, pero, si no, veremos licitaciones desiertas.

Segundo: donde se pueda, revisiones de precios. Porque, claro, puede que la base de precios esté actualizada en el momento en el que se licitan las obras, pero nos podemos encontrar de bruces con un Irán. Yo contrato mi obra en 2025 y, de repente, voy a echar hoy aglomerado y me cuesta un 30% más —¡vaya por Dios!—, y eso va contra el resultado del contrato. Entonces, para mí sobre todo es un tema económico: bases de precios actualizadas, precios de licitación actualizados y acordes con el mercado, y revisiones de precios para ajustar la ejecución del contrato al precio ofertado. Ese para mí es el punto a incorporar en los pliegos.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Sayas.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 15

El señor **SAYAS LÓPEZ**: Muchísimas gracias por la comparecencia y por el detalle en el que hemos entrado en diferentes cuestiones.

Yo más que preguntas —porque le iba a preguntar sobre el papel que la construcción industrializada puede jugar en la promoción de viviendas actualmente y si ahora mismo es o no una opción real a la hora de que podamos impulsar un desarrollo de viviendas más rápido, pero ya lo ha hecho la compañera portavoz de Junts—, quisiera compartir algunas cuestiones que usted ha planteado y hacerme eco de ellas.

En primer lugar, la necesidad de reducir las trabas administrativas y la carga impositiva, porque estamos ante una emergencia nacional. No puede ser que el 30% del coste se nos esté yendo en cargas y en impuestos. En segundo lugar, compartir, como no puede ser de otra manera, la necesidad de una planificación estable. Ayer, el presidente Feijóo anunciaba que en el primer Consejo de Ministros, si tenemos la oportunidad de gobernar, llevará un plan de vivienda, de tal forma que marquemos desde el primer día una hoja de ruta a futuro, porque es fundamental saber con cuántos recursos estamos contando y en qué plazos.

Y, luego, también usted hablaba de la necesidad de garantizar esa seguridad jurídica y de que hay cosas que son a corto plazo y otras que son a largo plazo. Y yo también estoy de acuerdo: no vamos a resolver el problema de la vivienda en un día. El problema de la vivienda es un problema multifactorial y, como tal, requiere abordarlo desde diferentes ámbitos. Pero sí que es verdad que hay cosas que a corto plazo son imprescindibles para que a largo plazo obtengamos un resultado. En primer lugar, generar seguridad jurídica con un cambio normativo. En segundo lugar, en ese cambio normativo hay que tener claro que hoy los planeamientos urbanísticos no pueden ser ni tan costosos de aprobar, ni tan farragosos, ni permitir que todas las Administraciones públicas puedan opinar de todo, independientemente de que sea o no su competencia, ni tampoco que un error de forma acabe con todo el planeamiento. Hay que poner orden en eso, porque, si no, no va a haber quien pueda construir vivienda en este país, y tenemos la necesidad de construir un millón de viviendas. Y, en tercer lugar, también hay cuestiones que debemos sustituir. En esto habrá que hilar fino, porque la seguridad jurídica es fundamental, pero tenemos que ver cómo podemos solventar esa tardanza en las licencias, en los informes sectoriales, en algunos casos con silencios administrativos positivos, con concentración en un organismo único donde ir a por esas licencias, y, en otros casos, incluso con declaraciones responsables. Habrá que ver en qué cuestiones de otra índole nos va a valer simplemente con una declaración responsable.

Así que le agradezco su intervención y quedo a su disposición. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): Muchísimas gracias por su intervención.

Aunque no hay ninguna pregunta, aprovecho también para decir que, efectivamente, he comentado en varias ocasiones en mi intervención que el desarrollo de suelo es para mí, en este momento, más importante que la capacidad productiva del sector, porque ya nos iríamos adaptando. El sector es perfectamente capaz de adaptarse a diversas circunstancias de demanda, pero en este momento el cuello de botella está en el suelo. Y, claro, comparto que el planeamiento urbanístico en este momento... Que se tarde diez años en desarrollar un suelo no es de recibo.

Yo creo que hay que mantener la seguridad jurídica. No es un tema de decir: Pues me salto todos los trámites. No, no, eso no puede ser de ninguna manera, porque eso no es seguridad jurídica; todo lo contrario. Pero sí hay que modular los distintos efectos que pueda tener o las cuestiones que estén incompletas en el planeamiento y gestionarlas de otra manera, en lugar de que decaiga todo el procedimiento y se produzca ese efecto de cascada en el que va cayendo todo. Ese me parece un tema muy importante a explorar en los procedimientos que rigen el planeamiento urbanístico. Y, desde luego, lo de acortar los plazos creo que también es muy interesante. O sea, son las dos cosas. En esa línea, como he dicho, nos parece muy positivo el contenido de la proposición.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 16

Me parece lo suyo presentar un plan de vivienda. Yo creo que lo que hace falta para que algo funcione sobre todo es certidumbre. Hay que dar certidumbre al sector empresarial y también hay que dar certidumbre a las personas. Esos planes tienen que ir acompañados de una financiación. O sea, los planes siempre tienen que ir acompañados de cómo se van a financiar y cómo se van a ejecutar. Estoy muy a favor de que se hagan esos planes porque, desde luego, hace falta estabilidad. Si tenemos que construir toda esa vivienda, tenemos que saber qué medios vamos a necesitar —humanos, técnicos, maquinaria—, qué formación le tenemos que dar a la gente y si vamos a invertir o no en industrialización. Todo eso hace que el sector se pueda preparar, porque, si no, lo que no puede hacer es ir a bandazos: ahora necesito 100 000, ahora los echo; ahora los vuelvo a necesitar, ahora los echo. Precisamente por eso hemos perdido muchísima capacidad en el sector, derivado de la crisis que tuvimos en 2008 y de cómo cayó la licitación pública, y ahí perdimos muchísimo talento que se fue a otros sectores.

Ningún sector —la construcción tampoco— puede funcionar a base de puntas y valles. Entonces, una estabilidad favorecida por unos planes que no sean un anuncio, sino que vayan acompañados de una serie de medidas como las que se están anunciando, como gestionar mejor el suelo, facilitar la planificación, invertir en industrialización, además de medidas fiscales, de apoyo presupuestario y de propuestas de modificación normativa, es lo que necesita el sector; es decir, estabilidad mediante planes, con todo lo que lleva aparejado un plan. Así que bienvenidos sean esos tipos de planes, y vamos a ver si conseguimos un plan igual también en infraestructuras. Tendremos que hablar con el señor Feijóo para, si en algún momento le toca, se ocupe también de las infraestructuras, que son una parte muy importante de la política de vivienda. Las infraestructuras son también política de vivienda. Dónde se construyen las cosas y lo que se construye es también política de vivienda, porque la gente quiere vivir donde tiene su trabajo y donde tiene esos servicios o cerca de donde tenga esos servicios y esos trabajos.

Muchas gracias por su intervención.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señora Santos. Muchísimas gracias por acudir a esta comisión y por aportar toda la visión del sector.

La señora **PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES, ANCI** (Santos Pedraz): Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: A continuación, despedimos a la señora Santos y recibimos al próximo compareciente. **(Pausa)**.

— **DEL DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE (DÍAZ-ARAQUE MORO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000690).**

La señora **PRESIDENTA**: Señorías, continuando con el orden del día, comparece don Alfredo Díaz-Araque Moro, director gerente de la Asociación de Promotores Constructores de España, a quien agradecemos su presencia y su disposición para comparecer ante esta comisión e informar sobre el objeto de la comparecencia.

El señor Díaz-Araque tiene la palabra.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): Muchísimas gracias, presidenta, vicepresidentes, secretarios de la comisión, así como a los portavoces de los grupos parlamentarios y miembros de esta, y, en especial, al Grupo Parlamentario VOX por habernos propuesto para comparecer.

Antes de iniciar la comparecencia, me gustaría tener un recuerdo para David Lucas, quien fuera secretario de Estado de Vivienda y, lamentablemente, falleció en el pasado mes de julio, con quien tuve la ocasión de compartir mi etapa en el Ministerio de Vivienda. Me gustaría aprovechar también para enviarle un saludo a su mujer, a sus hijos y a los

compañeros del Ministerio de Vivienda, que yo creo que han pasado unos momentos muy complejos.

Representar a APCE significa ser la voz de la entidad que aglutina al sector promotor, a la mayoría del sector promotor, gracias a las veintidós asociaciones que tenemos, que representan a tres mil empresas. Y me gustaría también destacar que esas empresas son, en su mayoría, pymes o micropymes. No hablamos de grandes fondos —que también los hay—, sino de que mayoritariamente el sector está formado por esos pequeños promotores locales, que levantan vivienda con muchísimo esfuerzo. Y me gustaría también destacar que estoy representando a más de ochenta mil personas que trabajan dentro del sector inmobiliario, un sector que aporta en torno a 5700 millones de euros de valor añadido, que aproximadamente supone el 0,4 % del PIB de este país. Puede parecer poco, pero somos la palanca que hace mover la construcción, que hace mover financiación y que hace mover otra serie de servicios profesionales alrededor de la vivienda.

Me gustaría empezar la comparecencia con tres premisas que me parece que son bastante relevantes. La primera es la necesidad de incrementar la oferta, la segunda es la vivienda como infraestructura esencial para el estado del bienestar y la tercera es la vivienda como reto país.

En cuanto a la necesidad de incrementar la oferta, el problema de la vivienda solo se soluciona mediante el incremento de la oferta, y en un sentido amplio. Hablamos de movilización del parque ya existente, redimensionamiento de la vivienda infrautilizada, rehabilitación de la vivienda vacía y, por supuesto, incremento de la oferta mediante la construcción. Y me gustaría destacar que sin oferta suficiente no existe política de vivienda que pueda tener éxito.

Con respecto a la vivienda como una infraestructura del Estado del bienestar —esencial, por supuesto—, como digo, es tan esencial y básica como pueden ser la educación o la sanidad. Lo que ocurre es que es verdad que tenemos una peculiaridad, y es que, mientras que la educación y la sanidad hemos decidido financiarlas con fondos públicos, la vivienda se ha decidido que se haga con fondos privados. Es el sector privado el que levanta la vivienda en este país. Recordemos que, además de las 350 000 viviendas libres en los últimos cinco años —no lo digo yo solo, también lo han dicho otros comparecientes—, entre el 75 y el 80 % de la vivienda protegida en este país la levanta el sector promotor privado. Hablamos de 43 300 viviendas, frente a las 16 400 del sector público. En definitiva, mientras que entendemos que la sanidad y la educación se financian con esos presupuestos públicos de los que hablaba, la vivienda se hace con fondos privados, y por eso es tan necesario atraer la inversión privada para recuperar un ritmo de producción de alrededor de unas 250 000 viviendas al año.

Por último, otra premisa que me gustaría destacar es la vivienda como reto país. Alcanzar los consensos —y me gustaría subrayar esta palabra, consensos— y soluciones en el tema de la vivienda no solo es solucionar un problema social, sino también activar una de las palancas para mejorar la competitividad de nuestro país, porque sin casas no hay hogares, pero tampoco crecimiento de las empresas, como ya señalaron también el Comité Económico y Social y el Banco de España. Señorías, en el tema de la vivienda nos jugamos mucho no solo a nivel social, sino como país.

Y vamos ya un poco con el tema de la proposición de ley, el problema de la vivienda y por qué cuesta tanto producirla. No me voy a detener en el diagnóstico, porque creo que todos lo tenemos claro. Se ha hablado mucho acerca de él y, de verdad, creo que ya es un tema conocido. Pero sí hay que hablar de por qué, existiendo una demanda, existiendo una necesidad social, resulta tan difícil producir vivienda en nuestro país. Y, desde la perspectiva de APCE, nos gustaría destacar una serie de ámbitos. El primero, sin duda alguna —y es el que trae esta proposición de ley—, es la inseguridad jurídica urbanística. Los procesos de transformación de suelo son extraordinariamente largos y complejos, cuando además existe riesgo de que años de trabajo puedan quedar anulados por simples defectos formales que podrían ser subsanables, por lo que la capacidad de producir vivienda se reduce drásticamente. En segundo lugar, otro de los problemas es la falta de financiación de infraestructuras urbanas —recuerdo, sector privado—. Los promotores

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 18

asumen la ejecución de las calles, el alumbrado, redes hidráulicas, infraestructura eléctrica, pero no existe financiación para eso y hay que movilizar también financiación para poder hacerlo. El tercero es la insuficiencia de capacidad administrativa. Existen retrasos en licencias, informes y autorizaciones que prolongan innecesariamente los plazos y dificultan la puesta en marcha de nuevos proyectos residenciales. Y, por último, la capacidad productiva del sector: la escasez de mano de obra cualificada y los nuevos desafíos energéticos y de infraestructura amenazan con convertirse en cuellos de botella para la construcción de vivienda.

Señorías, producir vivienda en España se ha convertido en una carrera de obstáculos, donde además estos cambian de distancia y altura cada dos por tres. Esta proposición de ley del Grupo Parlamentario Popular actúa sobre uno de ellos, sobre la inseguridad jurídica urbanística, pero debemos ser conscientes de que para resolver el problema de la vivienda se va a necesitar actuar sobre cuatro ámbitos.

En cuanto al problema de desarrollo del suelo, este es uno de los aspectos que abarca esta ley y me gustaría incidir en que esta solución de cambio de la ley del suelo no está solo reclamada por el Partido Popular, que es el que propone, y por los partidos que apoyaron, sino que está reclamada por los concejales y concejalas de los 8500 ayuntamientos que conforman España, lo ha hecho la Federación Española de Municipios y Provincias en su declaración a favor de la seguridad jurídica en el planeamiento urbanístico y se ha hecho también a nivel autonómico a través del manifiesto por la seguridad jurídica del planeamiento territorial y urbanístico acordado en el encuentro autonómico Xacobeo 21-22 por un urbanismo responsable.

Pero les voy a explicar, con un ejemplo muy práctico y que van a entender, lo que es el desarrollo urbanístico. Les voy a poner un ejemplo que conozco bien, que es la carrera de Derecho. Imagínense que se ponen a estudiar la carrera de Derecho y saben que tienen cinco años por delante en los que tienen que estudiar para sacar su licenciatura. Se ponen a hacer su carrera, etcétera, les van poniendo exámenes y esos exámenes pueden ir cambiando; les habían dicho que era oral y luego es tipo test, y resulta que hay una fecha de trabajo que se la ponen y luego se la cambian. Bueno, son una serie de dificultades, pero ustedes van pasando y tras esos cinco años —digo cinco años porque yo soy del plan antiguo, no soy de Bolonia— se ponen a trabajar con su licenciatura de Derecho en un despacho de abogados, son felices y empiezan a tener un proyecto de vida. Pasan dos años desde que ustedes han conseguido la licenciatura y estaban trabajando y les llaman de la Facultad de Derecho y les dicen que queda anulado su título de Derecho, su licenciatura. Claro, ustedes se preguntan, pero bueno, ¿qué es lo que ha ocurrido? Y entonces les dicen que en un examen de la carrera, en un único examen de la carrera, han encontrado determinadas deficiencias, y ustedes preguntan: ¿Cuál es esa deficiencia? ¿Qué es tan grave que ha pasado para que me quiten todo el título? Bueno, les dicen que en uno de los exámenes tenían establecido una serie de márgenes donde tenían que escribir y han pasado de ese margen, se han pasado una línea de ese margen. Y ustedes dicen: Bueno, no pasa nada, es una tontería, que no se tenga en cuenta esta pequeña cosa y continuamos adelante; pero dicen: No, no, no, esto supone la pérdida de toda la licenciatura. Y ustedes preguntan: Bueno, pero ¿cómo han detectado esto? ¿Qué ha ocurrido? Y entonces les dicen que alguien de geológicas ha decidido impugnar su examen. ¿Qué ocurre? Que de repente ustedes se encuentran con que habían estudiado cinco años con esfuerzo, se habían sacado su licenciatura, se habían puesto a trabajar, tenían un proyecto de vida, un trabajo y resulta que el despacho para el que están trabajando les dice que como ya no tienen licenciatura se van fuera, y se quedan sin poder trabajar y tienen que volver al punto de partida. Bueno, pues esto es la nulidad en cascada, señorías, esto es lo que ocurre cuando un tercero, en cualquier momento, en el que no existe un límite para impugnar, sobre un mínimo detalle dice eso. Porque no diferenciamos entre lo que es anulable o nulo, no hay nada de esto, y de los varios documentos que conforman un plano urbanístico —es tremendo, aquello podría ser una biblioteca tremenda— tiran por tierra todo ese trabajo y, por tanto, no se puede continuar y supone una parada de todo, de la ciudad actual, de los desarrollos, etcétera.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 19

Esto es lo que pasa, es lo que está carcomiendo nuestro sistema urbanístico, y trae unas consecuencias gravísimas porque supone la paralización de desarrollos urbanos completos, de inversiones públicas y privadas ya realizadas, de infraestructuras previstas para ayuntamientos y miles de viviendas; es una enfermedad que carcome el urbanismo, como decía. Esto es lo que trata de solventar esta propuesta, pero también la propuesta del PNV y la *non nata* del Gobierno. Entonces, no estamos hablando de eliminar controles ni reducir garantías, estamos hablando de introducir unos mecanismos de proporcionalidad que permitan corregir errores subsanables sin obligar a reiniciar procedimientos completos que han requerido años de tramitación.

También me gustaría hablar sobre determinados aspectos de los que se habla y que, al final, creo que son mitos o falsas dicotomías. Muchas veces se dice que los promotores queremos liberalizar suelo. Miren, esta norma no significa liberalizar suelo, esta norma trata de solventar un tema urbanístico, un problema, pero seguirán siendo las comunidades autónomas las que tengan la capacidad para poder hacer la liberalización de suelo, cada una en su ámbito competencial. También se dice que esta reforma no es necesaria, que hay suelo de sobra. Bueno, existe el suelo clasificado, pero no necesariamente desarrollado ni disponible. Y, por último, con esto se intenta resolver el problema de la inseguridad jurídica que beneficia solo a promotores. Miren, esta propuesta beneficia, en primer lugar, a todos los concejales y concejales de España porque les da certezas sobre su trabajo relativo al desarrollo de la ciudad. También es cierto, por supuesto, que beneficia al sector promotor y a los inversores porque les da certezas, pero también a cooperativistas. Y también sale beneficiada la ciudadanía, porque sin desarrollo del suelo no hay calles, no hay alumbrado, no hay parques, no hay hospitales, no hay colegios y, sobre todo, no hay vivienda, y dentro de esa vivienda no hay vivienda de protección oficial, el 40 % que mandata la ley de vivienda.

Señorías, ciñámonos a la literalidad de la propuesta y no a interpretaciones partidistas. Esta propuesta es la evolución de la que ya se proponía en 2018, que tiene un amplio consenso técnico. Es la evolución de la propuesta del Gobierno retirada en mayo de 2024, que era heredera de la anterior, y es una evolución de la propuesta del Partido Nacionalista Vasco, que a su vez era heredera también de la anterior y rechazada en febrero de 2025.

La seguridad jurídica urbanística no es una reivindicación partidista. Ha sido defendida por Gobiernos de distinto signo político, por la Federación Española de Municipios y Provincias, por comunidades autónomas de distinto color político y por sucesivas iniciativas parlamentarias impulsadas por los diferentes grupos. La han reclamado el Fondo Monetario Internacional, la Comisión Europea, la OCDE y hasta el Gobierno de España la señaló como una reforma necesaria para acceder a los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Señorías, cuando una reforma la defienden la Federación Española de Municipios y Provincias, las comunidades autónomas, la Comisión Europea, el FMI, la OCDE y varios grupos parlamentarios de distinto signo político uno empieza a pensar que quizá el problema no sea si hace falta reformar el sistema, sino por qué todavía no lo hemos hecho.

Esta ley también tiene otros aspectos, e iré rápido porque me gustaría también hablar de otros temas. Habla de, por ejemplo, el desahucio exprés. Se trata de reformar el desahucio exprés y me parece que es otra de las medidas, sin ninguna duda, como hablaba antes, de la seguridad jurídica. El inversor necesita seguridad jurídica, y creo que en la reforma que se hizo de los desahucios el Tribunal Constitucional ya amparó y dijo que tenía todas las garantías. Entonces, no tiene ningún sentido que unos determinados colectivos sí puedan acceder a los desahucios exprés y el sector privado, los tenedores de vivienda, no lo pueden hacer; creo, sin duda alguna, que esto ayudaría también.

Por otro lado, esta ley trata de rebajar el tema de la vulnerabilidad. He visto el debate que tuvieron ustedes para la admisión a trámite de esta propuesta y creo que es un tema que hay que reformar. Creo que había un consenso grande en que se tenían que cambiar estos límites y subirlos con respecto a lo que dice la reforma, pero hay que indicarles que el debate no está en cuánto es el multiplicador del IPREM, sino quién tiene que hacerse cargo de la vulnerabilidad. Hemos vivido unos años en los que la vulnerabilidad está siendo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 20

a costa del privado y creo, sinceramente, que esto debería ser también una competencia de las Administraciones públicas, que son las que deberían hacerlo, que deberían trabajar en esa línea. Ya lo dijo, además, en su momento, y me gustaría recordarlo, Carme Trilla en su comparecencia de noviembre de 2024; de esto habló también ella.

Con respecto a la derogación de la ley de vivienda, este es un tema donde no hay ningún consenso, aunque hay muchas voces. Hay quien está a favor o hay quien está en contra, el gris no existe. Desde nuestra perspectiva, llevamos creo que desde mayo de 2023 con la aplicación de las zonas del mercado tensionado, y creo que empecé en 2024 en Cataluña. Vamos a cumplir ahora los tres primeros años y veremos qué ocurre, pero sin duda alguna el resultado de esta ley de vivienda no está siendo positivo. Podemos decir lo que queramos. Podemos decir que es porque unas comunidades autónomas lo aplican y otras no lo aplican, pero el caso es que donde se está aplicando realmente el mercado no está funcionando bien. Es verdad que se producen efectos a corto plazo de bajada, lógicamente, porque si se topa el precio es difícil que suba más, pero hay que ver las consecuencias que puede tener en el medio y largo plazo, y la verdad es que ahora mismo el panorama no está siendo muy halagüeño.

Por último, me gustaría añadir, y ser ambicioso en esto, que tenemos una norma que ataca uno de los problemas que tenemos, pero creemos también que hay que seguir avanzando en otra serie de reformas que son importantes. Por un lado, avanzando en la seguridad jurídica urbanística. La reforma del planeamiento es necesaria, por supuesto, pero también debemos seguir simplificando procedimientos, reduciendo incertidumbres y garantizando que los proyectos sean viables y puedan desarrollarse en los plazos razonables.

Es necesario facilitar la generación de desarrollos urbanísticos. También hay que mejorar la financiación, como decía, de las infraestructuras de la urbanización. Necesitamos instrumentos financieros públicos que permitan acometer las inversiones necesarias para transformar el suelo en ciudad. Las ayudas públicas no tienen por qué limitarse a subvención. Existen en el Plan Estatal de Vivienda, por cierto, pero también se pueden adoptar mediante la financiación reembolsable, avales o fondos de inversión público-privados que multipliquen los recursos disponibles. También sería necesario impulsar la modernización administrativa —creo que también se ha hablado anteriormente— y la digitalización de las Administraciones públicas, que especialmente en los ayuntamientos debe convertirse en una prioridad. Cada mes que reducimos la tramitación administrativa es vivienda que llega antes a las familias. Y, por último, reforzar la capacidad productiva del sector. Necesitamos atraer talento, incorporar a jóvenes y mujeres en la construcción, impulsar la industrialización y garantizar que la falta de mano de obra no se convierta en el próximo gran cuello de botella.

Estos son los cuatro ejes en los que deberíamos trabajar, pero también necesitamos unas palancas para hacer todos estos ejes posibles. Por un lado, la revisión de la fiscalidad de la vivienda. La vivienda es un bien esencial —repito, esencial—, y la fiscalidad debe contribuir a facilitar su producción y acceso. Resulta necesario revisar la tributación que grava la promoción y adquisición de la vivienda asequible y analizar la aplicación de tipos reducidos del IVA para la vivienda protegida y corregir aquellos elementos fiscales que penalizan la promoción de vivienda en alquiler frente a otras alternativas de inversión. La segunda palanca es incrementar la inversión en vivienda apoyando la inversión privada. Lo decía al inicio de mi comparecencia, el sector privado es el que está impulsando la vivienda en este país, por supuesto con fondos públicos. No se trata de unos u otros, se trata de mezclar los dos y multiplicar el efecto. Sobre esto me gustaría decir algo muy importante. En el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, los números que tenemos son que por cada euro invertido que hacían las Administraciones públicas el sector privado lo multiplicaba por 3,5. Es decir, si en este plan estatal de vivienda, que tiene reservados 2800 millones para oferta, lo dedicáramos todo —que no digo que se tenga que dedicar, pero para que nos hagamos una idea del número— al sector privado, pasarían a ser 11 250 millones.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 21

Señorías, debemos aprovechar la política de vivienda para crear el marco estable que atraiga capital privado. No reclamo una fiscalidad beneficiosa o alfombra roja, como señaló el presidente del Gobierno en la presentación del Fondo España Crece, reclamo unas reglas de juego claras que den la estabilidad que requiere el capital privado. Y si, adicionalmente, se quiere primar a un inversor privado que se comprometa a gestionar a largo plazo la vivienda protegida en alquiler, háganlo. Háganlo. Necesitamos poder usar la inversión privada, es necesaria, y si hay que establecer determinadas líneas rojas, hablemos y lo hacemos.

Finalizo. La seguridad jurídica no protege únicamente al promotor. Protege al comprador que espera su vivienda, al cooperativista que ha aportado sus ahorros, al ayuntamiento que ha planificado sus servicios públicos y a la Administración que ha tramitado durante años su planeamiento. Esta ley no es suficiente para resolver el problema de la vivienda, pero sin seguridad jurídica será imposible resolverlo. España necesita un gran acuerdo sobre vivienda. Las diferencias ideológicas son legítimas, pero la producción de vivienda suficiente debería ser un objetivo compartido por todas las fuerzas políticas. En APCE España creemos que la reforma de los procedimientos urbanísticos y el refuerzo de la seguridad jurídica son pasos positivos, aunque no suficientes por sí solos, para avanzar hacia este objetivo. España necesita seguir avanzando en múltiples ámbitos para incrementar la oferta de vivienda, pero cualquier estrategia que aspire a tener éxito debe empezar por garantizar que el suelo pueda desarrollarse con seguridad jurídica, previsibilidad y plazos razonables. Ese es precisamente el ámbito de esta proposición de ley, que puede realizar una aportación relevante.

Permítanme concluir regresando a las cuatro preguntas que han guiado mi intervención. La primera es: ¿por qué la vivienda importa? Porque estamos hablando de algo que no es únicamente un mercado, sino uno de los pilares básicos del estado de bienestar. La segunda es: ¿por qué resulta tan difícil producir vivienda en España? Porque confluyen múltiples obstáculos: inseguridad jurídica urbanística, dificultades para financiar las infraestructuras, insuficiente capacidad administrativa y limitaciones de la capacidad productiva. La tercera es: ¿por qué el suelo merece una atención específica? Porque sin suelo desarrollado y sin procesos urbanísticos viables no puede existir una oferta suficiente de vivienda y no existe ciudad. Y, finalmente, la cuarta: ¿qué más necesitamos para cerrar el círculo? Actuar sobre estos cuatro obstáculos y al mismo tiempo utilizar las dos palancas que indicaba anteriormente, una fiscalidad que favorezca la producción de vivienda y un marco estable capaz de atraer la inversión privada necesaria para financiarla.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

A continuación, por los grupos parlamentarios, tiene la palabra, en primer lugar, por el Grupo Junts per Catalunya, la señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltíssimes gràcies per la seva intervenció.

Òbviament, en 7 o 10 minuts és impossible fer un resum acurat del que voldria expressar i en tot cas, coneixem bé quines són les seves propostes i quines són el que creuen que és necessari de modificar.

Òbviament he de coincidir forçosament, perquè vaig ser alcaldessa, en què és insuportable la burocràcia en tot l'àmbit urbanístic insuportable. Tant, que frustra tantíssim, que és que ningú té ganes d'abordar o i més sabent que són processos tan llargs i que a vegades hi ha canvis en els consistoris i, per tant, iniciis feines que mai veus acabades i, per tant, coincideixo en què, òbviament cal fer alguna cosa urgent, perquè òbviament que és en favor de la ciutadania i que no és a favor dels promotors, perquè érem els ajuntaments i les administracions les que volíem tenir més habitatge.

Una pregunta, sembla que s'estan quedant moltíssimes llicitacions desertes per cedir-ho deixar sòl públic perquè un privat faci l'edificació i gestioni i que ho pugui gestionar durant uns anys, etcètera. Aquestes concessions, com creu que es podria solucionar això? I si va a pitjor o va ser puntualment amb el tema de la guerra de l'Iraq i està millorant?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 22

Segon, el tema del finançament de l'Estat, home dels 7000 milions del pla estatal de l'Estat només hi posa un 60 %. Per tant, 4200 milions dividit en cinc anys, 840 milions. Si això ho dividim tots, tots els diners, tots en fer habitatges, no arriben a 5000. Suposant que costin uns 175 000. Per tant, és ridícul. Efectivament, aquest és un factor a tenir en compte o no.

Respecte a la rehabilitació dels habitatges buits. Tots en parlem. Tots voldríem perquè tampoc es tracta d'anar i alliberant sòl i fer insostenible també des de termes ambientalistes. Però què passa amb els habitatges buits? Perquè tothom en parla i ningú ni té inventari, ni se rehabilita, ni on creu vostè que està? Que hi ha el problema? Em pot confirmar si realment, davant tanta inseguretat jurídica que estan produint les darreres normes en aquest àmbit, a Catalunya han sigut més intenses i sembla que van encomanant cap a qui estan apartant realment inversors que tradicionalment invertien en aquí. I no parlo d'especuladors, parlo d'inversors que inverteixen aquí i ara ja no volen invertir per la inseguretat jurídica i prou.

I finalment, hi ha uns informes de l'Eurostat que és igual fent prospeccions. Es veu clarament com l'Europa, la Catalunya que ens espera, és d'habitatges amb moltíssims, molts més habitatges amb persones soles substancialment. Què opina d'això? Haurien de poder ser adequats a aquesta tipologia de nous usuaris que 100 % segur ja està passant a tot Europa. Està venint aquí, però s'està parlant d'un augment d'un 40 % d'aquest tipus d'habitatges. S'està preveient? Veuen algun moviment en aquest sentit?

Moltes gràcies.

Muchas gracias por su intervención.

Obviamente, en siete o diez minutos es imposible hacer un resumen preciso de lo que quisiera expresar. En cualquier caso, conociendo bien cuáles son sus propuestas y cuáles son las que creen que son necesarias recordar, obviamente, era coincidir a la fuerza, porque fui alcaldesa y lo que es insoportable es la burocracia en todo el ámbito urbanístico. Insoportable, tanto que frustra tantísimo que nadie tiene ganas de abordarlo, y más sabiendo que son procesos tan largos y que a veces hay cambios en los consistorios y, por lo tanto, se empiezan trabajos que nunca se terminan. Por lo tanto, coincidimos en que, obviamente, hay que hacer algo urgentemente, porque es a favor de la ciudadanía, no es a favor de los promotores, porque somos los ayuntamientos y las Administraciones las que podemos tener más vivienda.

Una pregunta. Parece ser que se están quedando muchísimas licitaciones desiertas por ceder el suelo público para que un privado gestione durante unos años estas concesiones. ¿Cómo cree que se podría solucionar esto? ¿Va a peor o fue puntualmente el tema de la guerra de Irán y ahora está mejorando?

Segundo, el tema de la financiación del Estado. De los 7000 millones del plan estatal, el Estado solo pone un 60 %, que dividido en cinco años son 840 millones. Si reuniésemos todo el dinero para hacer vivienda no llegan a 5000, suponiendo que cuesten unos 175 000. Por lo tanto, es ridículo. Este es un factor que hay que tener en cuenta, ¿o no?

Con respecto a la rehabilitación de las viviendas vacías, todos hablamos de ello, todos quisiéramos, porque no se trata de ir liberando suelo y haciéndolo insostenible en términos ambientales. ¿Pero qué pasa con las viviendas vacías? Porque todo el mundo habla de ello, pero nadie tiene un inventario ni se rehabilitan. ¿Dónde cree usted que está el problema? ¿Me puede confirmar si realmente tanta inseguridad jurídica que se está produciendo en las últimas normas en este ámbito en Cataluña, donde han sido más intensas, parece que se van trasladando hacia aquí y están apartando inversores que tradicionalmente invertían aquí —y no hablo de especuladores, hablo de inversores— y ahora ya no quieren invertir por la inseguridad jurídica?

Finalmente, hay un informe de Eurostat en el que, haciendo prospecciones, se ve claramente cómo la Cataluña que nos espera es de muchísimas más viviendas con personas solas. Sustancialmente, ¿qué opina usted de esto? ¿Tendríamos que poder adecuarnos a esta tipología de nuevos usuarios que cien por cien seguro ya está pasando

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 23

en toda Europa y está viniendo aquí? Se está hablando de un aumento de un 40 % de este tipo de viviendas. ¿Se está previendo algún movimiento en este sentido?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Madrenas.
Tiene la palabra el compareciente.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): Moltes gràcies, senyora Madrenas.

No parlo català profundament. Vaig estudiar el batxillerat a Barcelona, però fa molt de temps que no parlo català.

Muchas gracias, señora Madrenas.

No hablo catalán profundamente. Estudié el bachillerato en Barcelona, pero hace mucho tiempo que no lo hablo, así que hablaré en castellano.

Pero muchísimas gracias por su acento de Girona.

Vamos a ver, con respecto a las licitaciones, se ha producido un factor, que además me gustaría también destacar, que es la colaboración público-privada, y en esto hay que reconocer que fue la Comunidad de Madrid la primera que arrancó con un plan a gran escala, que es el famoso Plan Vive, que ha tenido mucho éxito, porque de hecho se han realizado viviendas. No se ha llegado a lo mejor a los objetivos marcados, pero están en marcha, y creo que es una cosa importante. Al rebufo de esa colaboración público-privada se ha ido haciendo más colaboración público-privada. Tanto es así que Casa 47, la semana pasada, sacó un real decreto para el tema de las subvenciones, donde creo que son como 200 millones para hacer colaboración público-privada por la que Casa 47 cede los suelos a inversores privados para que se pueda realizar y que, sin duda alguna, aplaudimos.

¿Qué ocurre con estas licitaciones? Bueno, se producen determinados elementos. Primero hay unos criterios, lógicamente, porque cuando interviene el capital privado necesita una rentabilidad. Y digo una rentabilidad, no hablo de eso que mucha gente se cree que son grandes cantidades de dinero y lo que se llama fondos buitres. No, no, hablo de una rentabilidad. Porque ganar dinero no está mal; ganar dinero supone que también se pagan impuestos, etcétera, y se crea riqueza. Además, quiero decir que, muchas veces, lo que gana ese promotor lo vuelve a reinvertir en seguir haciendo vivienda. Esto es una máquina que funciona. ¿Qué ocurre? Pues que esas licitaciones no siempre se hacen en sitios donde hay una determinada rentabilidad para el sector privado, y ahí es donde tiene que actuar el sector público.

¿Cómo suele actuar el sector público? Pues mediante subvenciones, y está bien, porque se tiene que hacer vivienda. También me gustaría destacar que, lógicamente, cuando el sector público da unas subvenciones, pone unas reglas de juego, y se pueden aceptar o no por parte del sector privado, pero ahí están. Quiero recordar que, en el plan estatal de vivienda, podemos estar de acuerdo o no en el carácter permanente de la vivienda, esto es un debate y daría para otra comisión, pero cuando el Estado pone dinero dice que quiere que esas sean las reglas del juego, luego hay libertad para acceder a esas subvenciones o no, pero es verdad que al final es una suma de fuerzas, como decía en mi intervención. Es una suma de fuerzas del sector público y del sector privado, a través también de la financiación. Por tanto, es lo que ocurre muchas veces con la licitación, porque no siempre es rentable en algunos sitios y, por ello, tiene que actuar la Administración pública para ayudar.

Con respecto a la financiación del plan estatal de vivienda que comentaba, efectivamente, es una gota de agua en un mar bastante complejo, pero creo que tenemos que aplaudir y favorecerlo. De hecho, en APCE estamos contentos con el plan estatal de vivienda, porque creemos que se ha trabajado muy bien y, por ejemplo, se ha recuperado algo que parecía que no podía ser, como las ayudas a la oferta, y ya no solo a la oferta en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 24

alquiler, que es algo que habíamos traído de la crisis financiera, pues se decidió que había que hacer parque en alquiler. Creo que también es bueno que la gente pueda elegir entre alquiler y propiedad. Se recuperan esas ayudas y nosotros lo aplaudimos. Además, hay otra cosa muy importante, y es que se recuperan las ayudas para los costes de urbanización, que, como decía, son tan necesarias. Por tanto, sí, está muy bien. Y tengo que decir también que hay que aplaudir los fondos Next, porque han ayudado a hacer vivienda. Otra vez, no hemos llegado a los objetivos y deberíamos analizar por qué, porque hay múltiples factores, pero es otro dinero. Al final, son palancas. Como decía, pensemos que por cada euro que pone la Administración pública, nosotros somos capaces de poner 3,5 euros más, y eso es importante. Por eso es importante sumar.

En cuanto a la rehabilitación de vivienda vacía, se habla mucho de ella, pero el problema es que no tenemos datos, como usted decía. Estamos trabajando sin datos y muchas veces vamos a ciegas. Es decir, es un tema complejo, no es fácil, y vamos sin datos. Le voy a dar otro dato que es bastante más relevante: hay cuatro millones de viviendas infrautilizadas. Tenemos muchas viviendas donde vive una persona que a lo mejor tienen entre cien y doscientos metros. Hay muchas, cuatro millones de viviendas. En su momento estuve viendo la cifra.

¿Qué estamos haciendo con ello? Tampoco estamos haciendo nada. Si quiere, esto lo voy a enganchar con la última parte. Creo que debemos buscar fórmulas imaginativas para todo esto. ¿Por qué no pensamos en esa vivienda, donde a lo mejor vive una persona, y hacemos alojamientos de *coliving* intergeneracional, donde puedan convivir jóvenes y personas mayores dentro de los centros de las ciudades, para que esa persona pague un alquiler asequible dentro de estos *coliving* y, a la vez, ponga esa vivienda a disposición de la ciudadanía? ¿Por qué no? Tenemos que hacerlo. Esto no es nuevo, se está haciendo en ciudades de Estados Unidos, como Seattle, por ejemplo, donde se está trabajando en esta línea. Por tanto, creo que tenemos que movilizar y, sobre todo —y es muy importante—, trabajar con datos. Por tanto, entre todos, tenemos que intentar conseguir esos datos de viviendas vacías, porque se habla mucho de ello. El problema es que no siempre está donde la gente la necesita y muchas veces incluso esa vivienda vacía está derruida, y hay que trabajar en ello.

Con respecto a lo que me comentaba sobre la inseguridad jurídica y el tema de los inversores, agradezco muchísimo que hable de inversores, porque efectivamente no hablamos de especuladores. Lamentablemente, eso es así. Cuando uno habla con inversores, ve que Cataluña no está dentro de sus objetivos, pues es muy raro el inversor que ahora mismo decide que Cataluña sea un sitio para invertir, y es una pena, de verdad, porque además estamos perdiendo un patrimonio. Se ha tardado mucho tiempo en hacer portafolios de viviendas por parte de inversores profesionales, que al final se están vendiendo en el mercado que se llama *retail*, individual, y están cayendo en sus manos. Y está muy bien, porque a lo mejor eso sirve para que determinada gente pueda acceder, pero de verdad es muy importante el inversor institucional que está en el mercado de alquiler, porque lo profesionaliza y lo hace muchísimo mejor. Alemania es un ejemplo de ello. ¿Funciona el mercado en Alemania? Sí, claro que funciona. En España somos muchos pequeños propietarios, porque hemos decidido o ha surgido de una manera natural ese tema, pero creo que es importante ese inversor institucional en el mercado de alquiler. Lamentablemente, en Cataluña se han perdido muchísimas carteras, que se están vendiendo de manera individualizada, aunque, por supuesto, luego acabarán en inversores más pequeños, que sí que también las pueden poner en alquiler, pero es verdad que se pierde muchísima economía de escala y muchas veces son temas importantes a la hora del tema del alquiler.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Plurinacional SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

La señora **VERGARA ROMÁN**: Gracias por su comparecencia y por trasladarnos su experiencia.

En el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR compartimos la necesidad de aumentar y movilizar la oferta de vivienda, ofreciendo esa seguridad jurídica, pero lo hacemos combinando medidas como la prórroga del alquiler, orientada a garantizar el acceso al derecho a la vivienda y la sostenibilidad del desarrollo urbano.

En primer lugar, me gustaría conocer su valoración sobre algunos de los cambios normativos vinculados a la calidad del parque residencial, como el billete único, con el que ayuntamientos y comunidades autónomas pueden integrar su oferta de transporte público; sobre las reformas en materia de accesibilidad y propiedad horizontal, orientadas a facilitar la adaptación de edificios a las necesidades derivadas del envejecimiento y la dependencia; y si consideran que estas medidas pueden contribuir a una revalorización o qué dificultades encuentran.

En segundo lugar, quiero preguntarle por un modelo con gran potencial, el de la vivienda cooperativa, y, en particular, por las fórmulas de cesión de uso del suelo, y si tienen un interés creciente por estas iniciativas o por equiparar determinados incentivos fiscales a las cooperativas de vivienda con otras figuras de inversión inmobiliaria.

También me gustaría conocer su opinión sobre el papel de la inversión pública, de la que ya nos ha hablado. España debe alcanzar los parques de vivienda social y asequibles europeos, pero quisiera saber si considera que esa estrategia sostenida de construcción del plan de vivienda aprobado y el mantenimiento permanente de su régimen de protección podrían aportar estabilidad al sector promotor y constructor, al tiempo que podrían facilitar políticas de rehabilitación energética a largo plazo.

Además, le quería preguntar si cree que el abuso de mecanismos excepcionales de transformación urbanística y la desregularización o la utilización residencial de suelos previstos para otros usos, como el uso dotacional, están generando una mayor inseguridad y abren procesos judiciales que dilatan todavía más esa disponibilidad de viviendas. Ya que ha señalado el principal cuello de botella para aumentar la oferta en la regulación urbanística o la mano de obra especializada, me gustaría saber su opinión sobre el potencial de la industrialización o la concentración de la propiedad del suelo y la vivienda —diferenciando muy bien la inversión de la especulación, que es otro de nuestros hándicaps— o qué impacto podría tener sobre el mercado de la vivienda y sobre la actividad promotora la limitación y adquisición masiva de vivienda por parte de grandes fondos, que votaremos en próximos Plenos.

Ahora voy a hacer una reflexión que no va dirigida a usted, sino a la comisión, porque me ha parecido que se han podido hacer comentarios racistas por parte del Grupo VOX, que condenamos enérgicamente. Si no es así y se referían a los fondos buitres extranjeros que vienen a por viviendas para especular, esperamos consenso para la toma en consideración de la proposición de ley contra la especulación con la vivienda en el próximo Pleno. Por lo tanto, quiero recordar que no se puede apostar por la desregularización y, al mismo tiempo, por la seguridad jurídica y la agilización para atender la emergencia del derecho a la vivienda. Como está reivindicando aquí, el sector necesita estabilidad frente a su malvada desregularización, así como un aumento de la capacidad de las Administraciones públicas, y que dejen de utilizar figuras como el PIGA, que acaban siendo judicializadas o que reducen la disponibilidad de suelos dotacionales.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Tiene usted la palabra.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): Intentaré ser breve, porque la verdad es que hay una batería de bastantes temas.

Con respecto a la eficiencia energética, le diré que por supuesto que es necesaria la eficiencia energética. La Comisión Europea habla de la necesidad de que la asequibilidad tiene que ir acompañada también de esa eficiencia energética, porque dentro de los costes de la vivienda no solo está la hipoteca, sino que también están los costes de mantenimiento

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 26

que tenemos de las viviendas. Voy a describir el problema que tenemos con un ejemplo muy claro. Cuando nos compramos un coche sabemos que consume 4,5 litros cada 100 kilómetros, etcétera, conocemos la eficiencia de ese coche. En temas de vivienda no. Todo el sector promotor tiene que saber los beneficios que tiene. A lo mejor hay un incremento de costes en el inicio de la obra, como decía el anterior ponente, pero también hay que hacer ver cómo eso tiene a largo plazo bastantes beneficios.

Apunta usted el tema del billete único. Desconozco el tema, pero sí me sirve para enlazarlo con la importancia de las infraestructuras. La ciudad se va expandiendo y, por tanto, necesita infraestructuras. Creo que tenemos que tratar de hacer esa movilidad sostenible. Hoy he cogido el coche desde mi casa hasta la estación; en la estación he cogido el tren para llegar aquí y, después, el metro; y de ahí me he venido andando. Como puede ver, intento que mi movilidad sea lo más sostenible posible. Y no he cogido la bicicleta porque me han operado los ojos y me han prohibido de momento hacer deporte, pero podría haber venido en bicicleta. Creo que es importante tener en cuenta la infraestructura, al igual que otra serie de medidas, como, por ejemplo, el teletrabajo, que también ayuda mucho a la movilidad.

Sobre la inversión pública, creo que he sido claro con el concepto. Creo que hay que mezclar los dos tipos de inversiones. Sí me gustaría tratar el tema de la cooperativa, que sé que es un tema por el que han preguntado bastantes ponentes. Soy partidario de que nos tenemos que movilizar todos para hacer vivienda, todos, absolutamente todos, pero ¡ojo!, porque a veces creemos que la cooperativa *per se* es beneficiosa y tiene todas las virtudes, y no siempre es así. Estamos detectando casos en los que los cooperativistas están pagando muchísimo más que por la vivienda protegida porque acaban pagando el suelo más caro de lo que realmente está. ¡Ojo! Dentro de las asociaciones de promotores tenemos gestores de cooperativas, pero esto se produce. Igual que hay promotores malos —la mayoría son buenos—, también hay cooperativistas malos. Me gustaría destacarlo.

Con respecto a los suelos dotacionales, la ley de vivienda ya establece que estos se pueden usar para vivienda, y eso es bueno. Hay que movilizar el suelo. Muchas veces esas dotaciones no se producen, no se hacen o se retrasan. Posiblemente tendremos que intentar fomentar —por lo menos hoy en día— que se usen para vivienda.

Por último, con respecto a la limitación de la compra de segunda vivienda, le diré que tengo la sensación de que la ley de vivienda se hizo y que luego vamos continuamente poniendo parches para solucionar determinados temas. Es de lo que hablamos, de inseguridad jurídica. Si constantemente estamos intentando poner trabas en determinados sitios porque creemos que se nos van por un lado o que se nos van por el otro, al final se genera un caos tremendo, incluso con los anuncios de determinadas medidas. Los que estamos en el mercado o los que vivimos en España lo sabemos, pero imagínese alguien que está fuera lo que puede pensar. Entonces, para mí, limitar la compra de segunda vivienda no creo que sea la solución. Al final, hay que intentar ampliar la oferta, que haya bastante oferta, también asequible. Debemos trabajar en eso. Limitar la oferta no significa que con eso la gente que ahora mismo no puede acceder a una vivienda vaya a poder hacerlo.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hoces.

El señor **HOCES ÍÑIGUEZ**: Muchísimas gracias, señora presidenta.

Muchas gracias, compareciente. A nosotros nos parece un perfil muy interesante en tanto que tiene experiencia en el sector inmobiliario como promotor y también en la Administración pública. Por tanto, conoce muy bien las dos orillas del problema, la que elabora las políticas públicas y la que tiene que construir vivienda.

En primer lugar, me gustaría poner el foco en la Administración pública, porque puede servir a los intereses generales —es decir, puede servir a los españoles— o no hacerlo. A nuestro modo de ver, hoy no se está haciendo de manera casi general por las diferentes Administraciones públicas. Es verdad que siempre hablamos del diagnóstico, y usted no

ha querido detenerse mucho en este asunto porque es bien conocido por toda la opinión pública, pero ¿las Administraciones públicas realmente están ayudando a construir vivienda? Esta sería la primera pregunta. Al final los españoles lo necesitan. Las constructoras, las promotoras y toda la opinión pública saben que es un problema, una catástrofe nacional. A nuestro modo de ver, esa catástrofe tiene una causa, que son las Administraciones públicas. Por ello, le quería hacer esa pregunta con carácter general.

Luego, incido en el siguiente tema, y no es racismo, sino puro sentido común. Si entran en España un millón de extranjeros al año —entre el año 2021 y el año 2024 los residentes que provenían del extranjero fueron 4,7 millones de personas, según datos del INE—, con la actual estructura organizativa empresarial, las constructoras, las promotoras, incluso contando con el suelo disponible, ¿realmente se puede llegar a construir para cumplir con esa demanda nueva? No creo que haya política de oferta que pueda paliar una política de fronteras abiertas como la que estamos viendo en España desde hace ya bastante tiempo por desgracia.

A la anterior compareciente le he preguntado cuánto tiempo de espera se ahorraría una familia para recibir las llaves de su casa si la Administración pública cumpliera realmente los plazos establecidos en la ley. Es una pregunta relevante. Sabemos que el silencio es negativo o positivo, perfecto, por eso esta proposición de ley quiere agilizar esos plazos de la Administración pública, que es algo esencial. La Administración pública está para servir a los españoles y tiene que actuar —es de sentido común— de acuerdo al principio de eficacia, entre otros, que se recoge en nuestro texto constitucional, en el artículo 103.1. Por ello, me parece también importante preguntarle cuánto tiempo se podría ahorrar una familia en la entrega de las llaves de su casa si la Administración pública cumpliera sus deberes. Todos nos queremos movilizar para construir vivienda y para facilitar la compra de vivienda a los españoles.

Otro tema que también planteaba a la anterior compareciente y que a nuestro grupo parlamentario le parece absolutamente relevante es que no se están entregando multitud de viviendas a los españoles como consecuencia de un colapso en el suministro eléctrico. Nosotros a esto lo llamamos escándalo nacional. Por tanto, señor compareciente, también quería que lo valorara.

Muchísimas gracias por venir.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Hoces.
Señor Díaz-Araque, tiene usted la palabra.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): Muchísimas gracias, señor Hoces.

Con respecto a la Administración pública, creo que son necesarios determinados controles, lo que ocurre es que a veces estamos ante un exceso de ellos, lo que llaman en el lenguaje europeo *gold plating*, es decir, sobrerregulación sobre la regulación y, al final, determinadas limitaciones lo impiden.

Esto lo puedo enlazar con el tema de ahorrar tiempo. Hay un estudio de nuestro asociado ASPRIMA de hace unos años, que tenía un nombre muy bueno, la verdad; se llamaba *Licencias urbanísticas: El tributo invisible*. Este estudio hablaba de lo que supone el retraso de otorgamiento de licencias, y se centra en una vivienda. Creo que, como media, establecía un coste de unos 12000 euros y doce meses de espera para una licencia de obra. Si vamos a datos más concretos, en el Ayuntamiento de Madrid se calculaba que podía suponer unos 28000 euros en cada vivienda y entre 35000 y 39000 euros en sitios como Pozuelo o Majadahonda. Esto es de hace unos años. Sé que se están poniendo medidas —el Ayuntamiento de Madrid ya está trabajando en la digitalización de las licencias—, y creo que es un gran paso.

La declaración responsable o los silencios positivos son necesarios, sin duda. Muchas veces pensamos que el urbanismo es una materia encajada y que no hay nada más que urbanismo, pero es que son miles de informes sectoriales los que afectan al desarrollo de vivienda —miles— y que le llegan a alguien que sabe de su tema, pero que no sabe de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 28

urbanismo ni tampoco de esa concepción entera de la ciudad. Por ejemplo, ahora mismo tenemos en audiencia pública —acaba mañana— un real decreto sobre riesgos de inundación. Quiero llamar la atención sobre este tema porque supone un gravísimo problema para el desarrollo de la vivienda en España y el desarrollo de las ciudades. Con esto no quiero decir que no haya que tomar medidas —tenemos mucho daño por temas como la dana o el cambio climático, y lo puedo entender—, pero creo que hay que buscar un equilibrio. Al final muchas veces lo fácil o lo más sencillo es poner muchísimas limitaciones. Me gustaría llamar la atención sobre este tema.

Con respecto a la demanda —a ver cómo lo digo, porque sé que es un tema difícil, es el elefante de la habitación, y nos cuesta—, nuestro país registra un crecimiento demográfico y el crecimiento de los hogares en una media de 250 000, y lo es no por un tema de crecimiento vegetativo, no porque cada vez tengamos más hijos —todo lo contrario, está bajando—, sino por la inmigración, con sus consecuencias o sus externalidades positivas y negativas; es decir, tiene aspectos positivos, pero también negativos. Hablo de inmigración en sentido muy amplio, ¿de acuerdo? No hablo de gente sin recursos, no, no; hablo de la inmigración. Sin duda alguna, es algo que se debería estudiar, porque para las políticas públicas —vuelvo a lo de antes— hay que establecer cuáles son los datos. Sería muy positivo tener datos de cómo está funcionando esa demanda a nivel público con el fin de tener esas proyecciones y, como decía antes el señor Sayas —le he estado escuchando—, para hacer ese plan el día que lleguen a gobernar. Bueno, pues esos son datos que debes tener de cómo va a funcionar esa demanda porque nos van a servir para saber luego cómo va a ser la capacidad productiva y qué es lo que tenemos que poner en marcha para hacerlo.

Entonces, sin duda alguna, yo creo que se debería de estudiar ese fenómeno, y creo que existen mecanismos para hacerlo. El Gobierno sacó la Oficina Nacional de Asesoramiento Científico y cada ministerio tiene un asesor científico; pues que esos asesores científicos dentro del Ministerio de Vivienda miren esos datos. También la Dirección General de Planificación y Evaluación lo puede hacer. Es decir, las políticas públicas necesitan datos. No podemos olvidar determinados datos. Es interesante la reflexión.

Finalmente, el tema eléctrico. Es otro escollo más que tenemos. Efectivamente, tenemos ahora mismo un gravísimo problema con eso. Estamos trabajando con el Ministerio de Transición Ecológica y con el Ministerio de Vivienda para buscar soluciones a este problema de colapso que vivimos y que puede lastrar el desarrollo de las ciudades. Está el tema eléctrico, pero también, como digo, está el tema de las inundaciones o está el tema de que quieres poner una caseta de obra —¡caseta de obra!— en un sitio totalmente desarrollado en Madrid y tienes que pedir un informe a aeronáutica para que no le den los aviones, y eso supone un retraso —caseta de obra, ¿eh?, donde ya hay edificios—. Hay muchos aspectos, pero sí que es verdad que en APCE el tema eléctrico nos tiene preocupados, y en ello estamos trabajando. Tengo que decir que contamos con la colaboración de las Administraciones, del Ministerio de Vivienda y el de Transición Ecológica, pero, sin duda alguna, tenemos que empujarlo.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Blanco.

El señor **BLANCO ARRÚE**: Gracias, presidenta.

Antes de nada, quiero agradecerle su comparecencia hoy aquí y también que traiga la voz del sector. Usted conoce bien la Administración y también conoce de primera mano las necesidades de los promotores. Por eso, no quiero detenerme en el diagnóstico, que creo que todos compartimos —lo ha dicho usted—, sino en dónde está el punto de equilibrio entre la necesidad de dar seguridad y rentabilidad a quien construye y el deber que tienen las Administraciones de garantizar que esas viviendas sean realmente asequibles para quienes las necesitan. Es evidente que, sin aumentar la oferta, no vamos a resolver estructuralmente la crisis habitacional. Es una tesis que no es exclusiva del sector promotor. Pero el debate también tiene que situarse en qué hacemos, además de construir. ¿Construir más es condición necesaria? Sí. ¿Es suficiente? No. Saben que hace apenas unos días la

propia Unión Europea anunció esa ley de vivienda asequible y la Comisión Europea está construyendo esa ley o ese enfoque desde una respuesta que combina, precisamente, ambas dimensiones: aumentar la oferta, especialmente la asequible, pero también intervenir sobre aquellos factores que están expulsando vivienda del uso residencial habitual.

El análisis entre las políticas europeas, que está respaldado por evidencia empírica, revela que la regulación de alquileres no será una solución mágica, no funcionará por sí sola, pero desde luego está muy lejos de ser el desastre absoluto que algunos quieren pintar. Es una herramienta de política pública con claros beneficios a corto plazo, el tipo de políticas públicas que hay que adoptar ante una emergencia como la que vivimos. Yo creo que todos podemos estar de acuerdo en ello.

Está demostrado que a corto plazo la limitación de precios no reduce el volumen de contratos firmados. Es decir, las regulaciones, si se hacen bien, de manera calibrada y bien equilibradas, no paralizan el mercado. En esa línea, si coincidimos en que hay que construir más vivienda, ¿no podríamos coincidir también en que, allí donde la vivienda existente está siendo retirada del mercado residencial —por ejemplo, se habla también mucho de determinados usos turísticos—, las Administraciones tienen que poder actuar también? Es un planteamiento que se apoya en el enfoque europeo. Si tardamos años en convertir suelo en vivienda, se debería también tener que actuar sobre viviendas que ya existen y que hoy en día no están cumpliendo una función residencial. Es una cuestión de eficiencia. Si el Ministerio de Vivienda detecta, por ejemplo, más de 110 000 viviendas turísticas ilegales, podemos construir 100 000 viviendas nuevas y, simultáneamente, recuperar esas 100 000 o 200 000 viviendas que ya existen para el alquiler residencial. Es decir, no son políticas alternativas, sino que son complementarias.

Otra cuestión en la que usted ha puesto mucho énfasis es en la de la vivienda protegida promovida por la iniciativa privada. Quiero plantearle qué condiciones considera usted que hacen viable que un promotor privado construya vivienda asequible. Si la respuesta es suelo, financiación, ayudas públicas, seguridad jurídica, reducción de costes, agilidad administrativa, hay un espacio de encuentro enorme con la política socialdemócrata de vivienda que impulsa y despliega el Gobierno de España. Usted sabe que si no hay una ley del suelo actual y adaptada al momento en el que vivimos no es, desde luego, por voluntad del Gobierno ni tampoco, por supuesto, del Grupo Parlamentario Socialista.

En esta línea, quiero preguntarle su opinión —entiendo que ha tenido oportunidad de conocerla— sobre la ley de medidas urgentes que aprobó la Comunidad Autónoma vasca, Euskadi, hace apenas unos meses. Era una ley netamente socialista, impulsada por un departamento socialista, y que se aprobó para movilizar suelo, agilizar procedimientos, acelerar la gestión urbanística y delegar competencias en municipios para evitar cuellos de botella en Administraciones superiores. Le pregunto su opinión porque yo creo que encaja bastante con lo que usted ha trasladado aquí. Si determinados partidos de esta Cámara escucharan a una persona referente en el sector alabar un tipo de legislación con signo socialista, que busca, precisamente, cumplir o alcanzar esos objetivos que tiene el sector, quizá se avendrían a entrar en ese consenso que usted ha destacado como tan necesario en esta materia para poder pactar una ley similar o una ley de suelo que evite todo esto.

El Grupo Parlamentario Socialista cree que no se trata de elegir entre construir o regular. Compartimos buena parte de su diagnóstico —hay que construir más, hay que agilizar procesos y necesitamos colaboración público-privada—, pero no creemos que esto esté reñido con regular otros aspectos que reducen la oferta disponible.

Esas serían las cuestiones que quería plantearle.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Tiene usted la palabra, señor Díaz-Araque.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): La presidenta me pide brevedad, pero es que sus preguntas son largas, señorías.

Con respecto a la ley de vivienda asequible, que todavía no es ley, es una proposición de reglamento de vivienda asequible de la Unión Europea, tenemos que alabar el hecho de que la Unión Europea se preocupe de la vivienda. Nosotros estábamos contentos con eso. Como dijo Ursula von der Leyen en su discurso, si la vivienda es un problema de los europeos es un problema de Europa. Lo que pasa es que es verdad que, poco a poco, vamos viendo que, a lo mejor, las políticas que se están haciendo no son las que, nosotros, desde nuestro lado, esperábamos, y el reglamento va un poco en esa línea de no entender muy bien, a veces, hacia dónde va la política europea. Quiero diferenciar dos cosas. Está, por un lado, el reglamento, que sería una parte más normativa de las recomendaciones y que sí van hacia el lado de muchísimas alegaciones que hemos planteado ante Europa. Por otro lado, no es lo mismo una recomendación que un reglamento, pero, aun así, es importante que Europa esté preocupada y que esté en la agenda. Tenemos que trabajar para que siga estando en la agenda.

Con respecto al tema que he comentado de control de alquileres, de viviendas turísticas, etcétera, mire, yo creo que con el tema de la vivienda turística existe un problema que no es de regulación, que no es de limitar, sino que es un tema de inspección. El problema es que existen mecanismos para que existan viviendas de uso turístico y se otorgan licencias. El problema también es que hay algunas viviendas que no gozan de esas licencias. Lo que tienen que hacer las Administraciones es hacer inspección, todas, y digo todas. Entonces, no se trata de limitar, porque puedes limitar, pero es que primero tienes que inspeccionar. A través de la inspección es como se puede conseguir, posiblemente, regularizar el mercado. Además, hay competencia desleal, porque unas sí tienen la licencia y otras no tienen la licencia.

¿Es verdad que las viviendas turísticas pueden tener un impacto? Sí, pero no podemos generalizar. Hay que verlo con datos —vuelvo a lo mismo que decía antes— y ver exactamente dónde están esas cosas positivas y esas cosas negativas. Tengo que recordar que la ministra de Vivienda muchas veces ha hablado en positivo de la vivienda turística en aquellas zonas rurales o en zonas de costa, etcétera, porque genera ingresos. Bueno, pues tenemos que verlo y tenemos que analizar el fenómeno de la vivienda turística. Creo que se está trabajando en ello. Por ejemplo, en Canarias se está trabajando más en lo urbanístico, no tanto en el control o en la sanción, y, por lo que he podido ver en su momento, es interesante.

Con respecto a cómo vemos desde el sector promotor el tema de la vivienda protegida, le pondré otro ejemplo. Al promotor le pasa lo mismo que a ustedes cuando van a la tienda y ven que ha subido el precio de la cesta de la compra —los tomates, el pepino, el pescado, etcétera—, porque cuando un promotor va al mercado ve que han subido los costes de construcción, que hay una normativa, que tiene que pagar tasas, etcétera. Al final, a nuestra cesta de la compra también se le incrementan los costes. La verdad es que es complejo, porque muchas veces pedimos la subida del módulo de vivienda protegida en muchos sitios porque, si no, no se puede hacer. Y no hablamos de grandes rentabilidades, porque parece que nos llueve dinero del cielo. Son procesos muy largos. Se habla muchas veces de especulación —no lo ha dicho usted— y me duele, porque son unos procesos largos y costosos y años de trabajo para poder ganar un poco de porcentaje, que me parece normal.

Entonces, ¿qué ocurre? Pues que tenemos ese problema. El problema no lo cargamos sobre los beneficios de los promotores. El problema es que tenemos muchos costes: el coste del suelo, el coste de construcción, la mano de obra... Son muchos costes los que existen y tenemos que tratar de ver cómo lo podemos hacer y cómo conseguimos generar una industria que pueda tener esa escala. ¿La industrialización? Bueno, sí, la industrialización es una línea en la que estamos trabajando, y se puede hacer, pero todavía quedan muchas barreras para que la industrialización coja velocidad de crucero.

Con respecto a las medidas urgentes del País Vasco, diré que es verdad que el País Vasco es un ejemplo de políticas públicas de vivienda a nivel nacional, etcétera, pero no me quiero olvidar tampoco de las leyes de medidas urgentes de Murcia, de Canarias y de Madrid. Es decir, todas las comunidades autónomas, no solo una, están trabajando en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 31

leyes de medidas urgentes y en tratar de poner a disposición la vivienda asequible para los ciudadanos. Es verdad que el País Vasco tiene una singularidad que hace que muchas veces esté a la vanguardia, pero la Comunidad de Madrid también lo está haciendo, Murcia ahora mismo lo ha aprobado y también Canarias lo ha hecho. Es decir, creo que todas las comunidades lo están haciendo. Lo que sería deseable es poner en común todo eso y hacer buenas prácticas, saber cuál es el marco común, porque un promotor que construye en Madrid, luego en Murcia y después en Andalucía ve que hay reglas diferentes. Si conseguimos esas buenas prácticas posiblemente logremos una uniformidad, dentro de lo que son las competencias de mercado, que permita trabajar mejor. Yo soy un hombre de grises, no soy un hombre ni de blancos ni de negros, y creo que habría que trabajar en esos grises y en los consensos.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Garre.

El señor **GARRE MURCIA**: Muchas gracias, presidenta.

Señor Díaz-Araque, en primer lugar, quiero darle las gracias por su comparecencia y, sobre todo, por las palabras hacia el señor Lucas que en el Partido Popular agradecemos y también nos sumamos al abrazo a la familia.

Me gustaría hacerle preguntas relativas a tres temas concretos de relevancia, como son los plazos, los costes y la energía. En eso voy a centrar mi intervención.

Como todos sabemos, las viviendas se construyen sobre suelo urbanizado, y ahí encontramos uno de los grandes cuellos de botella. Desde que se adquiere el suelo hasta que se finaliza la construcción y se obtienen los permisos pasan diez, quince o dieciséis años, según hemos oído en todas las comparecencias. Mientras, el Gobierno anuncia una y otra vez viviendas, planes, organismos y nuevas medidas, y todo esto sin presupuestos que se puedan destinar a políticas reales de vivienda. La realidad es que hoy los españoles necesitan ochocientas mil viviendas, pero usted ha citado, entre otras cosas, que se construyen entre cuarenta mil y sesenta mil viviendas por año, con lo cual tardaríamos más de doce años en cubrir las necesidades de vivienda en España.

Más allá de los anuncios humo, se necesita suelo, seguridad jurídica, financiación, potencia eléctrica y personas capaces de construirla. Lo cierto es que hoy en día tenemos un problema de suelo. Hay lentitud administrativa. Cuesta creer que por motivos ideológicos esté paralizada nuestra ley de suelo: se aprobó en el Senado y está en el cajón de siempre para su tramitación parlamentaria en el Congreso. Esta ley de suelo estaba destinada a proporcionar seguridad jurídica, a agilizar el desarrollo urbano y a evitar cuestiones subsanables que anulan los planes urbanísticos completos, como es el caso de lo que se ha hecho recientemente en Andalucía: en el año 2021 se hace la ley urbanística de Andalucía, donde el primer municipio que se suma a esta ley es el de Marbella, que va a evitar que se pueda anular el plan por cualquier persona, incluso, como decía bien en la exposición, personas que no tengan nada que ver con el derecho, que tengan que ver con geología. También tenemos paralizada la ley antiokupación, mientras propietarios, empresas e inversiones reclaman seguridad jurídica. Anteponer el derecho a la okupación al derecho a la propiedad privada no ha sido acertado. Y, además, que sean los particulares y no las Administraciones los que deban cubrir el derecho constitucional a una vivienda digna es de un nivel de iluminado sin precedentes.

Otro cuello de botella es el de las instalaciones eléctricas. La falta de capacidad eléctrica retrasa o bloquea nuevos desarrollos de vivienda, incluso con suelo y licencias disponibles. La incompetencia en este caso es estatal, es del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Si les suena el apagón, aquí tienen otro apagón, pero este es permanente.

No acaba aquí. Otro enorme cuello de botella es la falta de profesionales para construir viviendas. Faltan albañiles, encofradores, oficiales, electricistas, fontaneros, instaladores y demás profesionales cualificados, y las consecuencias son el aumento de los costes laborales, así como el incumplimiento de los plazos de entrega a las promociones. En este

caso, me gustaría preguntar si necesitaríamos una apuesta por la formación dual vinculada a la construcción y por qué piensa que no se está avanzando en esta línea.

Todos queremos vivienda asequible, pero no podemos exigir que baje el precio final mientras todos los componentes necesarios para producir esta vivienda aumentan su coste. Aumenta el precio del suelo, los materiales, la mano de obra, la financiación, las cargas fiscales. Cada vez que sube el IPC —acaba de subir un 4,3%—, sube la recaudación en IVA de este coste. Entonces, ¿cómo pretende el Gobierno que el resultado final de todo esto sea una vivienda asequible si todos los costes están subiendo?

Termino ya, señor Díaz, con la reflexión que imagino que compartirá, y es que España necesita más vivienda. Para conseguirla necesitamos dejar de tratar al promotor, al constructor, al propietario y al inversor como parte del problema. La vivienda asequible no se consigue por decreto, sino con más suelo, menos burocracia, seguridad jurídica, profesionales cualificados, industrialización, digitalización, rehabilitación, financiación, inversión y, por supuesto, colaboración público-privada.

Así que quiero agradecer su exposición y su tiempo y darle las gracias de nuevo. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Garre.

Para finalizar, tiene la palabra el señor Díaz-Araque.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): Señor Garre, muchísimas gracias.

Voy a intentar ser breve para dejarles un poco de espacio antes de que llegue el siguiente compareciente. Me gustaría matizar una cosa, por si no ha quedado claro. Me refería a 46 000 viviendas de protección oficial. Estamos en unas 100 000 viviendas más o menos de media. El año pasado fueron noventa mil y algo, pero son 100 000 viviendas las que estamos haciendo. Insuficientes. No hace la diferencia que sean de 40 000 a 100 000. No hace la diferencia porque siguen siendo insuficientes.

Ha tocado varios temas. Tema de la energía. Me gustaría hacer hincapié en lo siguiente. Tenemos una directiva europea en eficiencia energética de los edificios que va hacia la electrificación. Eso está muy bien sobre el papel, pero luego tenemos que bajar al terreno y, por tanto, si no tenemos infraestructura eléctrica para poder dar cumplimiento a la ley, estamos haciendo un pan con unas tortas, como bien se dice. Por tanto, creo que hay que trabajar en ese tema. Insisto en que tenemos cuellos de botella en otra serie de temas.

Con respecto al tema de okupación, creo que el debate no está de verdad en las cifras sobre okupación o sobre viviendas turísticas. Creo que la guerra de cifras es lo de menos y que lo importante es la protección de la propiedad privada. Yo he estado trabajando en un *servicer* y sé lo que pasa cuando una pareja tiene una vivienda reservada y, de repente, se produce una okupación. Supone un problema gravísimo: esa pareja ha pedido una hipoteca y se le pasa el plazo; hay un API que no cobra su comisión; hay alguien dentro de ese *servicer* que tiene que empezar a iniciar todo un trámite judicial. Es decir, eso es un problema. Muchas veces queremos identificar okupación con vulnerabilidad, pero no creo que siempre sea así. Si de verdad existe esa vulnerabilidad, que trabaje la Administración pública para dar soluciones y que cuente con el sector privado para hacer ese parque. Si es que estamos para eso. Entonces, no es tanto un tema de cifras. No creo que nos conduzca a nada el tema de cifras. Se trata de un tema de seguridad y de tranquilidad, y está afectando al mercado, porque existe la sensación de la okupación. Intentemos solventarlo y tratar de dar una solución al que es vulnerable, y que se busque la solución por otro lado el que no lo sea, pero no okupando.

Me ha gustado mucho otro tema que he comentado, el tema de la formación. Es dramático. De verdad que es que es dramático. Ayer tuve un problema eléctrico en casa —no tenía wifi, etcétera— y viene un electricista y me detecta el problema, pero no me lo puede arreglar. Me dice: No, no, mira, es que esto no te lo cubre el seguro, no te lo puedo arreglar. Digo: Vale, pero ¿me lo podéis arreglar vosotros? Y me dice: No, tengo tanto trabajo que no puedo, te daré para tres o cuatro meses. ¿Esto a qué me lleva? A

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 33

que me voy a tener que hacer yo un curso de electricidad y de fontanería —el otro día me pasó lo mismo con el fontanero—. Es decir, tenemos un problema de oficios gravísimo. Además, como país estamos intentando lanzar a los jóvenes a la universidad, y yo lo entiendo, pero si tuviera un hijo le diría que hiciera una formación profesional, que se hiciera fontanero, que se hiciera albañil. Entonces, creo que tenemos que atajar eso. Tenemos que intentar, dentro de lo que hablábamos de las políticas públicas, ver dónde hace falta, cómo conducimos a los jóvenes a estudiar. No les podemos mandar a las universidades a que se formen para que luego se nos vayan o trabajen en otra cosa. Tratemos de formar para la profesión de la construcción y de dignificarla. Se han perdido muchísimos puestos de trabajo en la construcción con motivo de la crisis financiera. Muchísimos jóvenes que no estaban formados y que se habían puesto a ello se fueron y al final acabaron en otros sectores y no vuelven a la construcción. Ahí es donde tenemos un gravísimo problema. Al final, puede que tengamos suelo, que tengamos inversión, que la Administración sea ágil y nos dé la licencia, muy bien, pero ¡si luego no tenemos mano de obra...! Es decir, hay muchas palancas que tenemos que mover y, sin duda alguna, esa es otra que tenemos que mover.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por su disponibilidad, por su asistencia, por todo lo que nos ha aportado y también por su brevedad. Siento haberle tenido que insistir, pero muchísimas gracias, de verdad.

Acompañamos ahora al ponente a la salida para recibir al próximo compareciente. Muchas gracias.

El señor **DIRECTOR GERENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE ESPAÑA, APCE** (Díaz-Araque Moro): Sí que me gustaría comentarles una sola cosa. Muchísimas gracias, de verdad, por haberme invitado a hablar, ha sido un auténtico placer, pero, por favor, recuerden y dignifiquen la política: el hablar. Voy a utilizar una expresión que ha estado de moda; pensábamos que en verano la palabra era «eclipse», y no, ha sido «farmear aura». Pues dejemos todos de farmear aura —todos— y pongámonos manos a la obra, que está acabando la legislatura. Creo que esta ley, con sus cosas buenas y malas, saldrá con diálogo. De verdad que estoy convencido de que, si ustedes hablan, llegaremos a una buena ley. Por favor, acaben la legislatura con una ley del suelo. Llevamos muchos años y, de verdad, si hacen esto, habrá valido toda la legislatura.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias. **(Pausa)**.

— **DEL SEÑOR AGUIRRE I FONT, PROFESOR AGREGADO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000691).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos con el orden del día, con la comparecencia de don Josep Maria Aguirre i Font, profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universidad de Girona.

El señor Aguirre i Font nos ha enviado la presentación con la que va a hacer su comparecencia, que se ha remitido a todos los miembros de la comisión esta mañana.

Agradecemos al señor Aguirre i Font su presencia y su disponibilidad para comparecer ante esta comisión.

Tiene usted la palabra, muchas gracias.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Perfecto. Muchísimas gracias, presidenta.

Es un placer estar aquí por segunda vez, porque ya tuve ocasión hace un par de años para hablar de las medidas para reducir el problema de vivienda en España, y hoy estamos justamente en una de ellas: la reforma de la ley del suelo, que no es nueva porque, de hecho, ha habido anteproyectos y proposiciones. He hecho un resumen, y creo que es la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 34

quinta vez que tenemos un texto de reforma de la ley del suelo, que ha ido adaptándose. Hoy, fruto precisamente de esas adaptaciones, tenemos el resultado que vamos a intentar comentar esta mañana. Lo dije anteriormente en esta comisión: en materia de vivienda no hay soluciones mágicas, no hay balas de plata, no hay soluciones baratas; se debe necesariamente invertir, y probablemente debamos hacer una doble política. A largo plazo, son necesarias estabilidad e inversión y también es necesario un pacto político, pacto entre público y privado. A corto plazo, ante la emergencia habitacional, son necesarias medidas de intervención administrativa, de concentración, que consigan que el poco parque de vivienda que tenemos en España se dedique a la vivienda habitual.

¿Qué les propongo esta mañana? Tienen ustedes la presentación, por lo tanto, voy a ser rápido para intentar respetar el tiempo sin perjuicio de que podamos entrar en alguna de las consideraciones más concretas del texto. **(Apoya su intervención en una presentación digital)**. He planteado dos partes en la presentación. La primera es estrictamente el análisis del texto de la proposición de hoy y de las medidas que se plantean, de las que he dicho que algunas no son nuevas, que tienen un recorrido largo. Es verdad que esta vez se incorpora en esta proposición de hoy una segunda parte, no solo la reforma del texto de la ley del suelo, sino también la derogación parcial de la ley de vivienda. La segunda parte de mi intervención quiere ser un poco más propositiva, intentar aportar alguna idea nueva en esa modificación de la ley del suelo para tratar de resolver el problema que tenemos en España, que es la falta de oferta de vivienda —lo ha dicho el anterior compareciente y lo vuelvo a repetir yo—, el aumento de las familias que necesitan vivienda. Esa falta de vivienda reconocida por el Banco de España es realmente el problema que tenemos hoy planteado en España en materia de vivienda.

Entrando en el detalle, voy a comentar, artículo por artículo, algunas de las medidas que se proponen y voy a hacer alguna consideración en torno a esas medidas. La primera de ellas es en relación con una incorporación en el texto de la ley, que es la posibilidad explícita de que, una vez que el planeamiento urbanístico se modifique o se derogue, pueda persistir una parte de ese texto en el nuevo planeamiento. Esa previsión se incorpora de forma explícita en el texto refundido de la ley del suelo, aunque actualmente el Código Civil ya lo contempla en términos generales, por lo que, desde un punto de vista de técnica legislativa —a mi modo de entender—, es innecesaria porque esa previsión existe ya a día de hoy.

Avanzando un poco más, voy a hablar del derecho de acción pública. Aquí sí que hay una reforma en profundidad y hay dos artículos que lo reforma. Es verdad que pasamos de una acción pública a una acción popular porque, de hecho, en esa reforma de la acción pública se elimina —dice el texto del preámbulo de la ley porque es redundante— la posibilidad de que se pueda ejercer la acción pública en relación con los procedimientos de evaluación ambiental. La Ley 27/2006, de derecho de acceso a la información, ya lo contempla. Esa acción pública la transformamos en la acción popular, introducida ya en la legislación en materia de acceso a la información, participación y acceso a la justicia en materia de medio ambiente. Lo cierto es que esa modificación no es una modificación pacífica. ¿Por qué? Porque vamos a restringir de forma singular el ejercicio de esa acción pública. ¿A quién lo vamos a restringir? A entidades sin ánimo de lucro que estén constituidas dos años antes del ejercicio de la propia acción. Vamos a exigirles, además, que esas entidades contemplen una acción diaria a lo largo de esos últimos dos años. En definitiva, vamos a impedir que una parte de los ciudadanos puedan ejercer esa acción pública. Desde nuestro punto de vista, esta medida más restrictiva puede atentar contra algunos de los principios que han inspirado el urbanismo democrático en España desde hace más de medio siglo: la participación del conjunto de la comunidad en la redacción, en la participación y en el control de las normas urbanísticas; en definitiva, también el control a la arbitrariedad de los propios poderes públicos. Por lo tanto, si bien es cierto —y lo voy a comentar un poco más adelante— que es necesario poner coto al mal uso de la acción pública, desde mi punto de vista, no se deberían limitar los actores que pueden ejercer la misma y, por lo tanto, cualquier ciudadano debería poder ejercer la propia acción pública.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 35

Avanzamos. Voy a comentar artículo por artículo sin perjuicio de que, como decía antes, podamos profundizar un poco más en los problemas de la norma más adelante. En cuanto al silencio administrativo, ¿qué propone esta norma? De entrada, se propone, con carácter general, articular el silencio positivo de las licencias urbanísticas para la edificación de inmuebles de nueva planta —cualquier tipo de vivienda, protegida o no— sean los promotores públicos o privados. Es una decisión bienintencionada, pero tengo que decirles que el problema de las licencias en España no es el silencio administrativo. ¿Por qué no es el silencio administrativo? Porque no hay promotores que hagan una inversión importante si no tienen la seguridad jurídica de un título habilitante que les permita ejecutar la misma. ¿Qué puede suceder si un promotor impulsa una inversión importante a partir de un título presunto de un silencio administrativo en la construcción de la vivienda? Puede ser —es una posibilidad que se contempla de forma explícita en nuestra legislación urbanística— que, si algún técnico aprecia que esa solicitud de licencia, aún superado el plazo máximo para resolverse, incorpora algún elemento contrario a la ordenación territorial o al planeamiento urbanístico, se considere que la licencia no ha nacido y, por lo tanto, se deba proceder a articular los mecanismos de restitución de esa construcción. Por ello, desde mi punto de vista, ¿cuál es el problema de las licencias urbanísticas en España? No es el silencio administrativo, sino que en muchos casos es la falta de instrumentos adecuados para garantizar que en plazo se resuelvan esos títulos. Podríamos también incorporar otros problemas: el problema de la burocracia defensiva y el problema de las responsabilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas cuando asumen la emisión de esos informes de licencias. Ahí probablemente está el problema de las licencias, no en el silencio positivo, porque —insisto— dudo que ningún promotor pueda impulsar una inversión importante sin disponer de un título habilitante de forma explícita.

En relación con la emisión de informes sectoriales, de nuevo se trata de una medida que está bienintencionada. Se trata, en definitiva, de evitar justamente esa delegación de plazos en la emisión de informes de naturaleza sectorial. Tengo que decir que la propuesta que se presenta en el texto resulta, a mi modo de entender, un poco confusa y las propuestas confusas pueden generar inseguridad jurídica y, en definitiva, también impacto en los plazos de ejecución de ese planeamiento urbanístico. ¿Por qué es confusa? Porque, de entrada, la propuesta incorpora una previsión que ya tenemos en la ley de procedimiento: la posibilidad de continuar el procedimiento en los informes emitidos fuera de plazo. De hecho, es una previsión ya incorporada en el artículo 80.4 de la Ley 39/2015. También incorpora ese sentido general de silencio positivo en los informes emitidos fuera de plazo, pero vamos a ver ahora que en la legislación sectorial se dice todo lo contrario. Además, incorpora una previsión que ya reconoce nuestra jurisprudencia: que los informes solo pueden versar sobre aquellos aspectos de competencia estricta de esa Administración. Por tanto, una Administración que no es competente en determinados temas no se puede pronunciar sobre los mismos. ¿Pero por qué es confusa? Porque esa es la primera parte del artículo, pero la segunda parte del artículo incorpora un párrafo que dice qué sucede con los informes emitidos fuera de plazo una vez que se ha aprobado el planeamiento. Además, ese segundo párrafo del artículo nos remite a las eventuales consecuencias de ese suceso y a los mecanismos de nulidad y anulabilidad del planeamiento de los informes emitidos fuera de plazo. Por lo tanto, dice una cosa y, a continuación, la contraria. Les voy a poner algunos ejemplos. No es exhaustivo, es una pequeña búsqueda. De entrada —bueno, ya lo saben ustedes—, con carácter general, la ley del procedimiento establece silencio negativo en relación con aquellos actos en que se transfiera al solicitante ejercer facultades relativas al dominio público o al servicio público. Por lo tanto, cuando se afecta al servicio público o se afecta el dominio público necesariamente el silencio va a ser negativo por legislación básica del procedimiento administrativo. Pero fíjese, tanto en la Ley de Aguas como en la Ley de Costas como en la Ley sobre Navegación Aérea, de forma explícita se menciona que el informe no emitido en plazo va a tener sentido negativo. De hecho, en la Ley de Costas hay un mecanismo para llegar a acuerdos con el Estado en el caso de informes negativos y se suspende

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 36

todo plazo de tramitación hasta que no se emite el informe. Bueno, ¿qué va a suceder aquí? Se lo voy a decir claro: una ley general —la ley del suelo— no va a desplazar las leyes singulares. Si ustedes quieren que el sentido del informe no emitido en plazo sea positivo, se debe modificar la legislación sectorial, no la ley del suelo. Además, yo les hago una pregunta. Si ustedes asesoraran a cualquier Administración en materia de planeamiento, ante la no emisión de algunos de estos informes ¿aconsejarían avanzar en el procedimiento? Yo se lo digo claro: No, porque la consecuencia automática es la nulidad del planeamiento, aunque se haya modificado ese precepto de la ley del suelo. Por lo tanto —insisto—, la propuesta es bienintencionada, pero el resultado puede llevar a esa inseguridad jurídica.

En cuanto a la nulidad y la anulabilidad de los planos urbanísticos, es el núcleo principal de la propuesta. De hecho, yo creo que es una propuesta muy similar a las anteriores y a mí me parece muy oportuna. Hay un consenso amplio en la doctrina sobre la necesidad de acotar los supuestos de nulidad, los supuestos de anulabilidad, la nulidad parcial, de aplicar un principio de proporcionalidad. No todo puede ser nulo de pleno derecho por un simple error formal o por la falta de un informe que, a pesar de que sea preceptivo y vinculante, no necesariamente es nuclear en ese procedimiento. Por lo tanto, yo creo que el artículo 55 es la parte más importante de la propuesta. El artículo 55 aislado justificaría la aprobación de la ley. Otra cosa es que ese artículo 55 lo incorporamos con otras propuestas que pueden resultar un poco más cuestionables.

En relación con la limitación de la acción pública, ya lo he comentado antes. Yo creo que hay propuestas que son positivas. Yo creo que es interesante establecer límites a la acción pública: límites vinculados a la buena fe, límites vinculados al abuso de hecho, límites vinculados a aquellos actores que buscan contrapartidas económicas en ese proceso de impugnación. Hay auténticos paracaidistas que impugnan un plan con el objetivo de ganar dinero. Eso se debe acotar, sin ningún género de dudas. Ahora bien, dicho esto, lo que creo que no es tan positivo es limitar con carácter general la utilización de la acción pública a personas sin ánimo de lucro con fines estatutarios y actividad previa a los dos años, porque esto a efectos prácticos va a bloquear ese mecanismo y va en contra de ese urbanismo democrático, va en contra de esa acción colectiva que defendemos en el urbanismo y va en contra justamente de intentar también acatar o limitar esa arbitrariedad de los poderes públicos algunas veces.

Sobre la limitación de impugnación directa de los planes, a mí también me parece oportuna la medida. Los planes —se ha dicho aquí— han devenido en instrumentos muy complejos a lo largo de los últimos cincuenta años. Es culpa de todos: del legislador estatal, del legislador autonómico, del legislador sectorial. Todo el mundo quiere informes vinculantes, todo el mundo ha ido incorporando prescripciones, la evaluación ambiental ha introducido mucha complejidad en la tramitación del planeamiento. Por tanto, yo creo que es necesario acotar un poco la impugnación indirecta, porque, si no, al final un buen abogado puede impugnar cualquier plan en cualquier momento. Cuatro años delimitado y las realidades materiales a mí me parece una buena solución. Además, este punto tiene también un consenso en la propia doctrina.

También me parece interesante la plataforma para ejecutar los informes sectoriales estatales. De hecho, la introducción de las nuevas tecnologías en el procedimiento de tramitación de planeamiento creo que es esencial. Yo iría un paso más allá. Es decir, si vamos a introducir una plataforma unificada para centralizar los informes estatales que obviamente debe estar interconectada con las plataformas autonómicas y locales, deberíamos aprovechar esta oportunidad para hacer dos cosas más. Primero, sería oportuno aprovechar la información de esa plataforma para identificar los cuellos de botella del sistema. ¿Dónde está el problema? ¿En el informe de costas? ¿En el informe de aguas? ¿En esta Administración periférica? ¿Dónde está? Identificando el núcleo del problema se podría atajar. Segundo, adicionalmente, la propia plataforma podría evidenciar de alguna manera el incumplimiento de la emisión de esos informes, dejar constancia de los requerimientos que se hayan podido ejercer y, en definitiva, utilizar la plataforma para incorporar medidas correctoras tanto en el funcionamiento de algunas Administraciones

como en eventuales responsabilidades —¿por qué no?— de algún funcionario público que no emite los informes en el plazo en que debería estar obligado.

En cuanto a la agilización de informes sectoriales estatales, ya he comentado un poco antes que se trata de una medida bienintencionada. Tenemos el mismo problema que he comentado antes: modificamos la ley general, pero no la legislación sectorial. A efectos prácticos esto va a conllevar que la medida no tenga el recorrido que sería deseable. Por lo tanto, ante un informe preceptivo y vinculante que, de acuerdo con la legislación sectorial, el sentido del informe no emitido en plazo sea negativo, se va a quedar ahí si no modificamos esos preceptos de la legislación sectorial.

Vamos a la segunda parte de la ley, que es la derogación parcial de la Ley por el Derecho a la Vivienda. Esa es una novedad en relación con las proposiciones anteriores que se han visto en esta Cámara. De hecho, ¿qué hace ese texto? Deroga las zonas de mercado tensionado, deroga la contención de rentas y deroga también o modifica algunas normas de recuperación posesoria. Yo me he leído la propuesta y el preámbulo de esta y toda esa derogación de textos normativos se basa en el precio de la vivienda de acuerdo con un informe del Consejo Económico y Social de 2023. Claro, la ley de la vivienda es de 2023 y, por lo tanto, basar la derogación de esos artículos en un informe de 2023, no parece la mejor de las soluciones. En cualquier caso, no parece que haya evidencias a partir del preámbulo de la propia norma de la necesidad de esa derogación. Vamos a informes de otros organismos. Os he puesto un párrafo de ese informe del Banco de España de 2024, que explicitaba justamente que la economía española destacaba entre el conjunto de la Unión Europea por una elevada proporción de hogares arrendatarios que se encuentran en una situación de sobreesfuerzo, y precisamente por ese motivo justificaba la necesidad de la intervención administrativa, de la intervención pública en aquel mercado. Banco de España, octubre de 2024, un año después de haber aprobado la ley de vivienda. Si vamos a los datos un poco más concretos de lo que dice el Banco de España, también en 2024 apuntaba a que teníamos un 40 % de los hogares en alquiler en España que dedicaban más del 40 % de su renta bruta al gasto en vivienda. Además, y como consecuencia de ello, tenemos en España un 45 % de hogares en alquiler en riesgo de pobreza o exclusión social. Por lo tanto, realmente es una situación de emergencia habitacional que justifica la intervención pública a criterio del Banco de España. A mi modo de entender, no se dan hoy en día las condiciones para derogar la ley de vivienda y apunto otra idea. ¿Dónde se aplica en España la ley de vivienda? Esencialmente y con carácter general en Cataluña y con carácter más parcial en Navarra, País Vasco y Galicia. Vamos a ver qué ha sucedido en Cataluña. Tenemos algunos datos. Son pocos, porque la ley de vivienda es de 2023 y estamos en 2026, pero se incorpora ese informe anual de la economía catalana, hecho por el Departamento de Economía de la Generalitat, desde junio de 2026, y apunta algunas ideas. Por ejemplo, entre 2024 y 2025 los precios en las zonas tensionadas —por lo tanto, con control de rentas— han crecido un 2 % y, en cambio, en las zonas no controladas un 6 %. Ese informe apunta también a que no existe una reducción neta de contratos vigentes y registrados, pero sí que hay una fuerte desaceleración del crecimiento de contratos de vivienda en alquiler. Es decir, hay menos rotación de esos contratos. Lo que provoca el control de rentas es que la gente se mueva menos. Esto es verdad y está descrito. También en ese mismo informe se apuntaba a que hubo, en una parte inicial de la ley de vivienda, un desplazamiento del uso de vivienda habitacional hacia otras modalidades, esencialmente el alquiler de temporada, pero que ese proceso se frenó a partir de la aprobación de la Ley 11/2025, que regulaba en Cataluña el contrato de alquiler de temporada. Ese informe llega a una conclusión. En definitiva, la reducción de los precios puede contribuir a moderar los síntomas de la crisis de asequibilidad, pero su eficacia a largo plazo depende esencialmente del aumento de la oferta de vivienda asequible.

Voy a la segunda parte de mi intervención. ¿Qué podemos hacer para incrementar esa oferta de vivienda asequible? No vivienda social, vivienda asequible. ¿Qué es la vivienda asequible? Aquella a la que puede acceder la mayoría de los españoles, que tienen capacidad económica la mayoría de los españoles para comprarla. ¿Qué problema

tenemos en España? Se ha descrito en esta comisión y lo ha afirmado el Banco de España en otro informe anual: desde junio de 2026 tenemos un diferencial importante entre el crecimiento de familias, de unidades familiares, y la producción de vivienda. De hecho, el desajuste entre esas dos variables se sitúa actualmente en España en 750 000 viviendas que deberíamos tener y no tenemos. Además, el grueso de esas 750 000 viviendas es en seis provincias: Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga. Aparte está la cuestión económica, con mayor desarrollo y mayores necesidades de vivienda. Tenemos un problema, necesitamos vivienda, pero se produce también una paradoja en España: tenemos mucho suelo clasificado que no está a disposición del mercado. Además, llevamos arrastrando ese problema desde hace quince años, desde el final de la burbuja inmobiliaria. De hecho, se calcula, según los datos del Sistema de Información Urbana del ministerio, que en España tenemos suelo clasificado para edificar 6,8 millones de viviendas. Es un aumento del 25% del parque existente. Solamente la Sareb acumula más de 73 millones de metros cuadrados de suelo, que permitiría edificar en España 400 000 viviendas. A ver, si tenemos un problema de oferta de viviendas y tenemos los promotores —lo he escuchado hace cinco minutos— que se quejan de que no hay disponibilidad de suelo, como mínimo de suelo económico, para construir esas viviendas, pues vamos a abordarlo. ¿Qué sucede con ese suelo clasificado que no está a disposición del mercado? Vemos que los motivos, que las razones son muy diversas. Puede ser inviabilidad económica por el desfase de tiempo, puede ser por motivos ambientales o sociales sobrevenidos en algunos casos o puede ser simplemente porque la propiedad de esos suelos, que además están en fondos internacionales hoy en día, tenga una expectativa de valor que no se ha materializado. Lo compró por cien y hoy no lo puede vender por cien y, por lo tanto, si lo reconoce va a reconocer una pérdida. Al mismo tiempo, lo comentaba hace un momento, tenemos esos promotores que se quejan de que es imposible construir una vivienda asequible si no hay suelo asequible. Es muy lógico. Lo comentaba en la intervención anterior. En su cesta, si compran suelo caro, deben vender cara la vivienda. Si tuvieran suelo económico, podrían vender la vivienda seguramente un poco más económica de lo que la venden ahora. ¿Todo eso qué hace? En definitiva, es una rueda; es decir, hace que sea mucho más difícil comprar vivienda asequible y agrava esa situación de crisis de asequibilidad de la vivienda. La falta de suelo económico sumado a la falta de crédito, tanto a compradores como a promotores, es desde mi punto de vista el núcleo del problema de la vivienda hoy en España. Por lo tanto, deberíamos atajar ese problema. Incorporo una idea. Si resolviéramos el problema de la disponibilidad de suelo económico, seguramente resolveríamos la segunda parte. ¿Por qué? Porque habría mucho más mercado para vender, mucha más gente tendría capacidad de endeudarse y muchos más bancos podrían apostar por dar créditos a los promotores. Por tanto, solucionando el problema del suelo, podríamos solucionar el problema de la financiación.

Aquí doy algunas ideas. He escrito un artículo —está en las referencias bibliográficas— publicado el mes pasado en la *Revista de Administración Pública* sobre el tema. Además, hay también algunos trabajos del año pasado de Ignacio Ezquiaga sobre esta materia, los cuales son interesantes. Voy a intentar sintetizar el problema y dar una eventual solución. ¿Cuál es el problema? En España existe en la ley del suelo un deber de edificar el suelo urbano —en el texto refundido de la ley del suelo—, pero no hay una referencia explícita al deber de transformar, ni al plazo para transformar, sino que únicamente existe una carga de participar en la promoción una vez está en marcha la promoción. Por lo tanto, una posible solución, desde el punto de vista del legislador básico, es que se debería incorporar un deber de transformación del suelo en plazo y, además, habilitar la posibilidad de que el incumplimiento de ese deber llevara como consecuencia la utilización de los mecanismos previstos en los artículos 49 y 50, que es de venta y sustitución forzosa del titular del suelo. Si usted no va a ejecutar el suelo en el plazo que prevé el planeamiento de cinco o diez años, se lo vende a otro forzosamente, a precio de expropiación forzosa si es necesario. El planeamiento debe garantizar que se ejecute en plazo.

Segunda idea, esta no del legislador básico, sino del legislador autonómico. Es verdad que el legislador autonómico ha regulado en algunos casos, no en todos, la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 39

posibilidad de que el planeamiento incorpore un plazo obligatorio para ejecutar el mismo, pero lo cierto es que ante el incumplimiento de plazos no sucede nada. Es decir, hay una agenda en el planeamiento, pero esa agenda está ahí y no se ejecuta. ¿Qué deberíamos garantizar mediante el planeamiento urbanístico? Y eso lo incorpora, por ejemplo, Canarias en su legislación urbanística. Pues que, ante el incumplimiento de los plazos, se pueda, o bien ejecutar subsidiariamente, o bien caducar ese suelo. Usted tiene un suelo urbanizable durante los próximos diez años; si no lo ejecuta, va a volver a ser no urbanizable. ¿Qué vamos a conseguir con ello? Pues que se ejecute, porque el suelo no urbanizable no vale absolutamente nada. O bien que se modifiquen las condiciones, porque puede ser que ese suelo se clasificara en el año 2008 y tenga unas cargas que son imposibles de materializar hoy. Bueno, pues vamos a desclasificarlo para volverlo a clasificar, vamos a reducir las cargas o vamos a adecuarlo a las nuevas perspectivas ambientales que no había en aquel entonces. Debemos ser un poco más imaginativos. Es necesario, es nuclear, intervenir en el mercado del suelo y garantizar que esos 6,8 millones de viviendas que se pueden construir se construyan, y además que los promotores dispongan de suelo asequible.

Finalmente, les he dejado algunas referencias bibliográficas. He intentado acortar diez minutos sobre lo que en principio tenía, sin perjuicio de que podamos ampliar el debate sobre algunas de las cuestiones que les he comentado.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Tienen la palabra los portavoces de los grupos parlamentarios.

Por el Grupo Parlamentario Junts per Catalunya, tiene la palabra la señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltes gràcies, doctor Aguirre i un gust de gironina a gironí tenir-lo aquí i poder escoltar una estona els que el coneixem i ja sabem de la seva solvència i del seu coneixement.

I a més, tots hem pogut veure que vostè es dedica també a la docència perquè ha fet una exposició que la veritat, és molt il·lustradora i sempre és útil per a tothom i pels que venim de la branca del dret. Doncs clar, ha sigut molt interessant. El tema del silenci positiu, perquè en definitiva, bé és com el gran titular, el gran eslògan d'aquesta proposta. I vostè, en definitiva, venia a criticar o amb arguments jurídics, parlant de molta inseguretat per acabar dient: «I això els inversors no hi entraran». Però clar, els inversors i els constructors ens acaben de dir el contrari. És la primera pregunta. És a dir, jo, com a jurista que soc, entenc perfectament l'argumentació que vostè ha fet, però en canvi la conclusió no ho veuen igual els que vostè diu que afectaria. Per tant, s'ha plantejat aquest dubte perquè al revés. Estan encantadíssims. O potser es pot formular una mica diferent i llavors tots encara més encantats.

Segon, ha fet una anàlisi de diversos articles. Molt bé. Vull dir que m'ho tornaré a rellegir tots els informes, però vostè veuria d'altres opcions, d'altres possibilitats, d'altres mesures, d'altres ha presentat aquestes. Al final seria això. És a dir, anant més enllà o de forma diferent, el que es planteja. Tindria alguna altra opció?

Ara, al final ha acabat dient sobretot activar aquests sòls en funcionament de la Ley de la Vivienda. Nosaltres, des de Junts, sempre hem sigut molt crítics amb aquesta llei de la vivenda, per diversos aspectes i en tot cas, òbviament, no ens podem basar en un informe del 2023, sigui de qui sigui, però sí que podem anar veient dades. I si bé és cert que primer i ara també passarà a Euskadi en els llocs on s'està començant a implementar, Si bé és cert que hi ha un primer moment de certa estabilitat i de no augment immoral dels lloguers, no de baixada tampoc, però de no augment immoral dels lloguers, també és cert que només estem pensant en una part de la població, els que ja tenen l'habitatge. Clar, ja hi ha menys moviment. El propietari per què ha de voler canviar el llogater si ja en té un que paga i que és responsable i que tots estan contents i tal? Doncs òbviament. I això és positiu. Però cada any les cues de persones, generacions de joves que estem parlant ja d'una generació de joves de famílies que volen accedir de nou al lloguer, ho tenen vetat. Els hem abandonat. Aquesta llei de l'habitatge ha abandonat aquesta gent. Per això jo no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 40

puc valorar positivament. Una altra cosa són les conseqüències. El que s'ha de fer amb aquesta llei i tot això. Però ostres! I això és molt greu. I els hem tret l'esperança. És a dir, 400 persones a Catalunya cercant un habitatge. Un habitatge de lloguer és una autèntica immoralitat. Llavors, home, bé, bé considerem que no.

Però a banda d'aquesta valoració, que tampoc ho ha dit vostè, què bé, sinó que ha dit que es basava en un informe que no era pertinent. I té tota la raó. Sobretot les altres dues coses el tema dels inversors, perquè m'ha sorprès. Gràcies.

Moltes gràcies perquè s'ha notat la seva expertesa i coneixement i forma de comunicar. Moltes gràcies.

Muchas gracias, doctor Aguirre. Ha sido un placer tenerlo aquí como persona de Girona y poderlo escuchar un rato. Los que le conocemos sabemos de su solvencia y de su conocimiento. Además, todos han podido ver que usted se dedica también a la docencia, porque ha impartido una exposición muy ilustradora y siempre útil para todo el mundo. Para los que venimos de la rama del derecho ha sido interesantísimo.

Un tema: el silencio positivo, porque, en definitiva, es el gran eslogan de esta propuesta. Usted venía a criticarlo esgrimiendo argumentos jurídicos, hablando de inseguridad y diciendo que en esto los promotores y los inversores no van a entrar. Pero los inversores y los constructores nos acaban de decir lo contrario. Es la primera pregunta. Es decir, yo, como jurista que soy, entiendo perfectamente la argumentación que usted ha esgrimido. Sin embargo, la conclusión no la ven igual aquellos a los que ustedes dicen que afectaría. Así que se me ha planteado esta duda porque, al revés, están encantadísimos. O tal vez se puede formular un poco diferente y todos estaremos todavía más encantados.

En segundo lugar, ha hecho usted un análisis buenísimo de diferentes artículos. Volveré a revisar todos los informes, pero ¿usted vería otras opciones, otras posibilidades? Ha presentado estas al final, claro. ¿Sería eso yendo más allá o de una forma diferente a lo que se plantea? ¿Tendría otra opción? Ahora, al final, ha terminado sobre todo con el tema del suelo.

En cuanto al funcionamiento o no funcionamiento de la ley de la vivienda, desde Junts siempre hemos sido muy críticos con esta ley de la vivienda por varios aspectos, por diferentes aspectos. En todo caso, evidentemente, no nos podemos basar en un informe de 2023, sea cual sea, pero sí podemos analizar otros. Si bien es cierto que al principio —como pasa en Euskadi y en los lugares donde se está empezando a instaurar— hay un primer momento de cierta estabilidad y de no aumento inhumano del alquiler —tampoco es una reducción, pero no es un aumento inhumano de los alquileres—, también es cierto que solo estamos pensando en una parte de la población: en aquellos que ya tenían vivienda. Claro, ahí hay menos movimiento del propietario, porque ¿para qué quiere cambiar si ya tiene a un inquilino que paga, que es responsable y todo el mundo está encantado? Obviamente, eso es positivo, pero cada año las colas de personas, de generaciones de jóvenes y de familias que quieren acceder de nuevo a un alquiler lo tienen vetado; los hemos abandonado. Esta ley de la vivienda ha abandonado a esta generación, a esta gente, y por eso no puedo valorarla positivamente. Otra cosa es qué hay que hacer con esta ley, pero es que esto es muy grave: les hemos arrebatado la esperanza. Tener a cuatrocientas personas en Cataluña buscando una vivienda de alquiler es una auténtica inhumana. Así que consideramos que no está bien.

Pero al margen de esa valoración —que usted tampoco ha hecho, sino que ha dicho que se basaba en un informe que no era pertinente, y le doy toda la razón—, quisiera exponer sobre todo el tema de los inversores.

Muchísimas gracias, porque se ha notado muchísimo su experiencia.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Moltes gràcies.

Molt amable perquè he fet la presentació. Ha sigut una mica atropellada pel temps i pel contingut. Jo havia dit que havia sentit fins i tot de representants de l'AP7, justament al contrari, i que a més a més, l'explicació que m'havien donat era molt coherent. La substitució, per exemple, del règim de llicència per comunicació, que en el fons és un

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 41

debat similar al que tenim. És a dir, és el mateix substituir la llicència per comunicació que establia el silenci positiu. Pràcticament *de facto* et deien una cosa que era molt raonable com pugui fer una inversió que val construir un bloc d'habitatges plurifamiliars amb costos a dia d'avui, que és una inversió d'alguns milions d'euros en funció del nombre d'habitatges. Començo a executar els fonaments, l'estructura, etcètera i m'apareix un funcionari al cap de 3 o 4 mesos que diu que el projecte que he presentat, que ara se l'ha mirat bé, no és contrari al planejament o és contrari a alguna de les múltiples normes sectorials que tenim per aquests mons de Déu i que, per tant, escolti'm, el silenci negatiu que faci el favor de restituir el seu estat original. Tot allò que ha construït no. Ja veurem quines són les conseqüències disciplinàries de tot plegat.

Per tant, no només perdrà la inversió x milions d'euros, sinó que a més a més haurà d'afrontar tot aquest procés. Bé, no hi ha cap inversor, crec jo, sensat, prudent, que vulgui assumir aquest risc i, per tant, probablement quan vingui el jurista que els assessori. Escolta'm, això està molt bé això del silenci, però potser esperem un parell de mesos, no fos cas que aparegui i es doni aquesta circumstància. I, per tant, arruïnar una inversió. Una inversió que és molt important perquè, com sap vostè perfectament que ha sigut alcaldessa. El món de l'urbanisme és molt complicat. La legislació sectorial és enormement confusa i de vegades coses que es veuen òbvies no ho són a la pràctica. I, per tant, és que no estic parlant d'un fet hipotètic. Estic parlant d'una realitat i ja li dic és que aquesta mateixa idea l'havia sentit per representants de l'AFA i per tant jo crec que també en funció del perfil de qui, de qui intervingui i de qui pensi. En termes generals, tothom veu positiu. L'Associació de Llicències per Comunicació o l'Associació del Règim de Silenci Positiu? No. Però a la pràctica no ho és tant. Aquesta és la veritat.

Segona idea, formes diferents o coses diferents que es podrien fer. Ho he apuntat, ho he apuntat molt ràpidament. Però m'agradaria posar una mica més incís en matèria de llicències o en general, en urbanisme. El problema no està a les normes. A Catalunya, l'emissió de la llicència urbanística té un termini màxim de dos mesos. El problema no són els dos mesos. El problema és la manca de recursos humans en alguns casos. És a dir, l'última gran crisi econòmica de 2008 va reduir bona part de les plantilles dels funcionaris que informen llicències que no han estat restituïdes en molts ajuntaments. I dos, la vida administrativa s'ha complicat molt des del 2008 i el règim de responsabilitats que han de fer front els funcionaris públics en l'exercici de les seves funcions amb el seu patrimoni personal és l'autèntic problema que tenim a dia d'avui plantejat. Per tant, si algú vol abordar en serio una modificació o un avanç, no només en l'atorgament de llicències, sinó també en l'emissió d'informes sectorials. Modifiquem el règim de responsabilitats dels funcionaris públics. Intervenim sobre això que s'anomena la burocràcia defensiva, que més o menys ve a dir que escolti'm, per un informe negatiu ningú ha anat a la presó mai i han assumit responsabilitats. Podria assumir les responsabilitats perquè la llei preveu però no s'assumeixen. Ara, per un informe positiu comès per un error, no amb voluntat d'estafar ni de comès per un error, pots pagar molt car. I evidentment, amb el que cobren els funcionaris públics no hi ha plus de perillositat. Aquest és el nucli del tema, és a dir, si es vol resoldre això, s'ha d'anar en el nucli, en el nucli del tema.

La tercera qüestió hi estic d'acord. Tenim una situació d'emergència habitacional, però crec sincerament i les dades, com a mínim les que he trobat jo, ho apunten. El problema no és la llei de l'habitatge. El problema és que venim amb un creixement sostingut de població des de fa uns quants anys i des del 2011 fins al 2025 o 2026 han passat 15 anys. Estem construint molt per sota del que hauríem d'estar construint. És impossible resoldre el problema d'habitatge en aquest país si no es construeixen habitatges. I aquest no és un problema només d'Espanya, és un problema del conjunt de la Unió Europea. Aquest informe el tenen aquí referenciat del Banc d'Espanya publicat aquest juny. Hi ha un gràfic comparatiu també del mateix programa. En altres països de la Unió Europea, Portugal el té més accentuat que nosaltres. Per tant, o construïm habitatges o podem estar les hores que vulguin discutint sobre la ley de la vivienda. Si és positiva o negativa, en tot cas, serà negativa continguda allà on s'aplica. Difícilment pot ser negativa per al conjunt d'Espanya si no s'està aplicant en gran part de les seves

disposicions. Però el problema no és aquest i en el mentrestant hem de situar l'emergència habitacional. Hi ha d'haver intervenció administrativa, que ha de ser temporal i proporcional. No pot ser indefinida i ha de ser el dia que resolguem allò. S'ha d'aixecar aquestes mesures. Aquesta és la meva opinió.

Muchas gracias, muy amable. Sé que la presentación ha sido un poco atropellada por el tiempo. Debo decirle que había oído incluso a representantes de la APCE decir lo contrario. La exposición que han dado era muy coherente. La licencia para comunicación es, en el fondo, un debate similar al que tenemos: sustituir la licencia para establecer el silencio positivo de facto. Decían algo muy razonable: ¿Cómo puedo yo hacer una inversión? ¿Cuál es el coste de construir viviendas unifamiliares? Es una inversión de millones de euros, claro. Empieza a ejecutar los cimientos, la estructura, y de repente, al cabo de tres o cuatro meses, aparece un funcionario que dice que se ha mirado exhaustivamente el proyecto presentado y que es contrario al planeamiento o a alguna de las múltiples normas sectoriales que tenemos en el mundo —por tanto, el silencio negativo— y que haga el favor de restituir a su estado original todo lo construido, y que ya veremos cuáles son las consecuencias disciplinarias de todo ello. Por tanto, no solo se va a detener la inversión, estos millones de euros, sino que además va a tener que afrontar todo este proceso. No hay ningún inversor —creo yo— sensato ni prudente que quiera asumir este riesgo.

Por ende, probablemente, cuando venga el jurista que les asesore, les dirá: Bueno, está muy bien lo del silencio, pero esperen ustedes un par de meses, no vaya a ser que se den esas circunstancias y arruinemos una inversión muy grande. Porque, como sabe usted perfectamente por haber sido alcaldesa, en el mundo del urbanismo las cosas son muy complicadas. La legislación sectorial es enormemente profusa y a veces cosas que parecen sencillas no lo son en la práctica; y no estoy hablando de un hecho hipotético, hablo de una realidad. Y ya digo, esta misma idea la había oído de representantes de la APCE, así que, dependiendo de quién intervenga y de qué piense, todo depende: la sucesión del régimen de silencio positivo, etcétera. En la práctica esto no es así.

Segunda idea: formas o cosas distintas que se podrían hacer. Lo he apuntado someramente, pero quisiera incidir en ello. En materia de licencias, en general, en urbanismo, el problema no está en las normas. En Cataluña, la emisión de licencias en urbanismo tiene un máximo de dos meses. El problema no son esos dos meses. El problema es, por un lado, la falta de recursos humanos en algunos casos. La gran crisis económica de 2008 redujo muchísimo las plantillas del funcionariado y no han sido restituidos estos funcionarios. Y, por otro lado, la vida administrativa se ha complicado muchísimo desde 2008 y el régimen de responsabilidades que deben afrontar los responsables públicos con su patrimonio en el ejercicio de sus funciones es el auténtico problema que tenemos hoy. Así que, si alguien quiere abordar en serio una modificación o un avance —no solo en el otorgamiento de licencias, sino en la emisión de informes sectoriales—, hay que modificar el régimen de responsabilidades de los funcionarios públicos. Hay que intervenir sobre la burocracia defensiva, que viene a decir que por un informe negativo nunca nadie ha ido a la cárcel. Podrían asumirse responsabilidades porque la ley las prevé, pero no se asumen. Ahora bien, por un informe positivo, si se ha cometido un error —no con voluntad de estafar, sino si se ha cometido por un error—, uno lo puede pagar muy caro. Y, evidentemente, con lo que cobran los funcionarios dicen: No hay este plus de peligrosidad. Este es el meollo del problema. Si se quiere resolver el tema, hay que ir al meollo del problema.

La tercera cuestión en la que estoy de acuerdo es que tenemos una situación de emergencia habitacional. Pero creo sinceramente —y los datos, por lo menos los que yo he visto, lo apuntan— que el problema es que venimos de un crecimiento sostenido de población en los últimos años y desde 2011 hasta 2025 o 2026 —han pasado quince años— hemos estado construyendo muy por debajo de lo que deberíamos haber construido.. Es imposible resolver ese problema si no se construyen viviendas. No es un problema que se limite a España, es de la Unión Europea. En este informe —que lo tienen

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 43

aquí referenciado del Banco de España, publicado en junio— consta un gráfico comparativo del mismo problema en otros países de la Unión Europea. Portugal, por ejemplo, tiene ese problema también. Para construir habitatges, viviendas, podemos estar las horas que ustedes quieran debatiendo si la ley de la vivienda es positiva o negativa. ¿Será negativa? Bueno, difícilmente puede ser negativa para el conjunto de España si no se aplica en grandes partes de sus disposiciones, pero el problema no es ese. Mientras tanto, tenemos que situar la emergencia de la vivienda, tiene que haber una intervención proporcional y temporal, no indefinida, pero tiene que estar ahí. El día que lo resolvamos, se van a solucionar las cosas. Esa es mi perspectiva.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Republicano, tiene la palabra la señora Estrems.

La señora **ESTREMS FAYOS**: Gràcies.

Moltes gràcies professor Aguirre per venir avui al Congrés dels Diputats.

Jo vull partir d'una base molt, molt senzilla. I és que la introducció de la derogació de la Llei de l'Habitatge, la introducció de la modificació de l'acció pública per l'acció popular restringida, el silenci administratiu positiu. Tot això, encara que ho vulguem vendre com unes accions tècniques de cirurgia, la llei del sòl tenen un component ideològic brutal. Aquesta llei és una llei del Partit Popular absolutament ideològica per anar en contra de les polítiques que vol fer l'esquerra. No estic dient amb això que no haguem de fer coses per mobilitzar sòl. Som els primers que creiem que cal fer coses per mobilitzar sòl. De fet, d'entrada el que cal fer és que la Sareb i Casa47 posi a disposició els sòls públics que té per a les comunitats i per als ajuntaments perquè es pugui construir habitatge públic i perquè arribem als percentuals d'Europa, on s'està realment notant que l'habitatge públic està influïnt en el preu de mercat. Això és el primer que s'ha de fer, però no ens posem benes als ulls, tampoc.

És a dir, jo ara recuperaré unes dades que vaig dir a l'hemicicle o la setmana passada i que vostè també apuntava. No cal comparar comunitats on s'aplica la Llei de l'Habitatge o comunitats on no per veure que la Llei de l'Habitatge està funcionant. Comparem Catalunya amb Catalunya. Catalunya zones tensionades està baixant el lloguer un 1,3%. Ha baixat un 4,7% a Barcelona. No es nota. Per què? Perquè els lloguers estan pels núvols, però allà on no s'està aplicant la llei de contenció de preus estan pujant en un 9,5%. Els lloguers i on pugen més de tot l'Estat és a les comunitats del Partit Popular que no estan aplicant la llei de contenció de lloguers. A València, a Palma i a Madrid. Per tant, que vingui el Partit Popular i VOX i junts a dir que la Llei de l'Habitatge no funciona quan ells no estan aplicant la llei de l'Habitatge i a les seves comunitats és on costa més trobar pis a mi em sembla indecent. Perdonin que em posi així, però és que al final estic ja una mica farta d'estar parlant tot el rato d'aquesta història, quan les dades diuen clarament que el problema és la no aplicació de la Llei de l'Habitatge i el que comentava la senyora Madrenas abans.

Miri, exemple: aquest matí surt un anunci de lloguer al meu poble, l'Escala, ja ha tornat a sortir. Ho sento, però és que és on miro les coses. 1450 euros al mes. Un pis a l'Escala, 10500 habitants. Zona tensionada. Aplicació de la contenció de lloguers. L'anuncien com: «vols una segona residència a l'Escala?» Com és que el pot posar 1450 euros perquè el lloguer 11 mesos, lloguer de temporada i, per tant, s'estan escapant els lloguers pel forat que nosaltres vam avisar el Partit Socialista la legislatura passada, que s'escaparen els lloguers i que a Catalunya estem intentant regular amb les competències que ens són pròpies d'habitatge i que no ens reconeixen des de l'Estat. Per tant, les consideracions tècniques que s'hagin de fer a la llei nosaltres evidentment, les farem i les farem seguint els seus consells i els de la sectorial d'habitatge del nostre del nostre partit.

Però desenganyem-nos, no venguem aquestes compareixences, com venim aquí, a posar cirurgia tècnica perquè no són això. I una dada més que he buscat en els dos minuts que vostè estava parlant dels 750 000 habitatges que ens falten, que és la dada que surt aquí *in eternum* i ens falten 750 000 habitatges. Hem de construir habitatge públic. Sí, hem de construir habitatge públic, hem d'arribar al 10% de parc públic. Sí hi hem d'arribar, hi

hem d'arribar perquè això farà que tingui directament influència en el parc en el preu del parc del lloguer privat. Per tant, sí, hi hem d'arribar. Però miri, remenant per internet, un informe de l'INE del 2021 és el més nou que he trobat en aquests dos minuts que m'ha donat el temps. 3,184 milions de pisos buits a l'Estat espanyol, cinc vegades més sobre la demanda que necessitem, evidentment aquí hi ha particulars, empreses Sareb, bancs, socimis, fons inversor i tal, i s'haurien de destriar les dades. Però és que estem parlant de 5 a 1. Hem de construir més. Si hem de construir de forma, no sé com dir ara de forma loca com es va fer.

(Problemas técnicos impiden escuchar el inicio de la interpretación simultánea al castellano).

Yo quiero partir de una base muy sencilla: la introducción de la ley de la vivienda, la introducción de la modificación de la acción pública, de la acción popular restringida, el silencio administrativo positivo. Todo eso, aunque lo queramos vender como acciones técnicas de cirugía y del suelo, tiene un componente ideológico brutal. Esta ley constituye una ley del Partido Popular totalmente ideológica para ir en contra de las políticas que quiere hacer la izquierda. No estoy diciendo con eso que no tengamos que hacer cosas para movilizarnos y para movilizar el suelo, somos los primeros que creemos eso. De hecho, lo que hay que hacer es poner a disposición de las comunidades y de los ayuntamientos suelos públicos para construir vivienda pública y para llegar a los porcentajes de Europa, donde realmente se está notando que la vivienda pública está influyendo en el precio del mercado. Eso es lo primero que hay que hacer. Pero no nos pongamos tampoco la venda en los ojos.

Ahora voy a recuperar unos datos que dije en el hemiciclo la semana pasada y que usted también apuntaba. No hay que comparar comunidades donde se aplica la ley de la vivienda frente a comunidades donde no se aplica para ver que esta ley está funcionando. Comparemos Cataluña con Cataluña. En Cataluña en zonas tensionadas está bajando el alquiler un 1,3%, en Barcelona ha bajado un 4,7%. ¿Se nota? No se nota mucho, pero ¿por qué? Porque los alquileres están por las nubes. Sin embargo, ahí donde no se está aplicando la ley de protección de precios están subiendo muchísimo más los alquileres y donde suben más de todo el Estado es en las comunidades del Partido Popular, que no están aplicando la ley de contención de alquileres: en Valencia, en Palma y en Madrid. Por tanto, que vengan el Partido Popular, VOX y Junts a decir que la ley de la vivienda no funciona, cuando ellos no están aplicando la ley en sus comunidades y es donde más cuesta encontrar un piso, en mi opinión, es indecente. Perdónenme que me ponga así, pero es que al final estoy harta de estar hablando todo el tiempo de este tema cuando los datos dicen claramente que el problema es la no aplicación de la ley de la vivienda.

Y lo que decía la señora Madrenas antes, muy bien. Ejemplo. Esta mañana sale un anuncio de alquiler en mi pueblo, L'Escala. Ha vuelto a salir otra vez, lo siento, pero es que es ahí donde miro las cosas. Son 1450 euros al mes por un piso en L'Escala, una localidad con 10500 habitantes. Una zona tensionada con aplicación de la contención del alquiler. Lo anuncian así: ¿Quieres una segunda residencia en L'Escala? ¿Cómo es que lo puede poner a 1450? Pues porque los alquileres son de once meses —alquiler de temporada— y se están escapando los alquileres por ese agujero que pusimos, por donde avisamos al Partido Socialista que se iban a escapar. En Cataluña estamos intentando regular con las competencias que tenemos de vivienda, y que no nos reconoce el Estado.

Por consiguiente, veamos. Las consideraciones técnicas que se deban hacer a la ley, evidentemente las haremos, y las haremos seguramente siguiendo los consejos de la sectorial de vivienda de nuestro partido. Pero, vamos a desengañarnos todos, no vendamos estas comparecencias como que vamos a hacer cirugía técnica, porque no es eso.

Y un dato más que he buscado en los dos minutos en los que hablaba de las 750000 viviendas que nos faltan, que es el dato que sale aquí siempre in aeternum: Nos hacen falta 750000 viviendas. ¿Tenemos que construir vivienda pública? Sí. ¿Tenemos que llegar al 8 o 9% de parque público? Sí, tenemos que llegar. Tenemos que llegar ahí porque eso hará que tengan una influencia directa en el precio del parque del alquiler privado. Así

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 45

que, sí, tenemos que llegar ahí. Pero mirando un poco por Internet, según un informe del INE de 2022 —lo más nuevo que he encontrado en estos dos minutos que me ha dado el tiempo— hay 3,84 millones de pisos vacíos en el Estado español, cinco veces más sobre la demanda que necesitamos. Evidentemente aquí tenemos particulares, empresas, bancos, fondos de inversión, todo, etcétera, etcétera. Tendríamos que discriminar los datos, pero es que estamos hablando de cinco a uno. ¿Hay que construir más? Sí, hay que construir de una forma —cómo decirlo— a lo loco, como se hizo...

La señora **PRESIDENTA**: Señora Estrems, tiene que terminar.

La señora **ESTREMS FAYOS**: Perdoni, acabo presidenta.

Hem de construir de forma loca com voldrien el Partit Popular, VOX i Junts en aquesta cambra perquè ens torni a passar el que va passar el 2008 o per tornar a tenir un model com el que tenia la Comunitat Valenciana a l'època de Rita Barberá? No, ho sento, però no és un tema absolutament, com he dit, ideològic, per molt que ens venguem motos aquí, que jo en tinc una.

Per tant, no cal que me'n venguin, que les reformes són tècniques. No ho són, són ideològiques i són de concepte. Són del concepte claríssim que és. Volem que els habitatges siguin per viure, sí o no? Volem que els habitatges siguin un actiu financer, sí o no?

Perdonen, porque ya estoy terminando.

¿Tenemos que construir a lo loco, como querría el Partido Popular, VOX y Junts en esta Cámara, para que nos vuelva a pasar lo que ocurrió en 2008 o para volver a tener un modelo como el que tenía la Comunidad Valenciana en la época de Rita Barberá? No, lo siento, pero no.

Es un tema absolutamente ideológico. Por mucho que nos vendan motos aquí —que yo tengo una moto, no necesito ninguna— de que las reformas son técnicas, no lo son; son ideológicas y son de concepto. Son del concepto clarísimo que es: ¿queremos que la vivienda sea para vivir?, ¿sí o no? ¿Queremos que la vivienda sea un activo financiero?, ¿sí o no?

La señora **PRESIDENTA**: Señoría, debe acabar ya, se está pasando muchísimo más del tiempo.

La señora **ESTREMS FAYOS**: Perdó, ho deixo aquí.
Gràcies.

Lo siento, lo dejo aquí.
Gracias.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Moltíssimes gràcies.

Jo comparteixo que la llei té dues parts. De fet, he començat així. És a dir, té una part que prové d'aquests avantprojectes normatius 20182021 2022 de la proposició que va presentar conjuntament el PSOE i el PNB el 2024 i té una part innovadora que és la derogació parcial de la Llei d'Habitatge, basades essencialment en dades anteriors a la Llei d'Habitatge i, de fet, en el preàmbul té evidentment, un contingut ideològic. Hi ha algunes de les afirmacions del contingut del preàmbul que no estan basades, com a mínim en dades que es desprenguin del mateix contingut del preàmbul. Crec sincerament i a més a més, crec que ho ha dit algun dels compareixents anteriorment en aquesta comissió. Tal vegada seria positiu focalitzar-se en el mínim comú denominador que pot generar consensos a la cambra.

És a dir, perquè sí que és cert que hi ha alguns dels problemes d'aquesta reforma de la llei del sòl que poden ser compartits per molts grups i que, per tant, eventualment podrien ser aprovats, i d'altres que és aquesta derogació legislativa que no són compartits. Perquè a més a més, a dia d'avui no responen als indicadors del que estan aportant. Per tant. Per això m'ha semblat interessant aportar dades tant del Banc d'Espanya com de

com del Departament d'Economia, perquè són les que estan disponibles i per tant, intentar objectivar una mica el debat entorn sobre la necessitat o no de la declaració de la Llei d'Habitatge i la Llei d'Habitatge és necessària.

Són mesures d'intervenció administrativa, una situació d'emergència habitacional i d'urgència. He portat les dades del Banc d'Espanya. Per tant, a dia d'avui és necessària. És a dir, no tenim altra eina. Malauradament, no podem pitjar un botó i fer aparèixer aquests habitatges. Avui no he tingut temps, però en la meua compareixença anterior en aquesta comissió vaig parlar dels habitatges buits. La gran majoria d'aquests estan en municipis menors de 50 000 habitants. No estan en les condicions adequades per ser habitatges. Es requeriria d'una política de foment tant de rehabilitació com d'incentius fiscals o incentius fiscals per afavorir aquests habitatges s'incorporin al mercat. I això s'ha de fer. S'ha de fer, però evidentment això ha d'anar en paral·lel a la construcció de nou habitatge, perquè simplement el 52 % de la demanda està en províncies en què no hi ha aquest habitatge. Perquè ens entenguem, l'habitatge buit i la necessitat d'habitatge no està en el mateix lloc. L'habitatge buit està en municipis petits. La necessitat d'habitatge està en grans municipis i avui hi ha altres mesures.

També és veritat que a Espanya arrosseguem un diferencial de vivendes construïdes i no venudes. Són 450 000. És veritat que moltes d'elles, probablement, tot i que no hi ha estadística oficial, aquest és un dels altres problemes que tenim a Espanya en matèria d'habitatge. No tenim una estadística oficial, ja ho saben vostès. És a dir, com sabem quins són els habitatges buits o els usos habitacionals que tenim? A partir d'una estimació del consum elèctric? És surrealista tenint en compte que, com a mínim, Hisenda sap perfectament el que he de dir, que hi ha que diu que dedica cadascun de nosaltres els seus als seus habitatges. Per tant, aquesta seria una mesura. Per tant, jo estic totalment d'acord amb vostè que hi ha una part que és absolutament ideològica, que tal vegada seria necessari focalitzar en allò que genera consensos i no en una norma d'aquest abast.

I apunto una última dada avui sortia unes dades sobre l'encariment de l'habitatge. L'Institut Nacional d'Estadística a les comunitats autònomes que s'està aplicant la Llei del dret a l'habitatge. Catalunya, Navarra, essencialment, el preu de l'habitatge de venda, l'augment és inferior en aquells habitatges en aquelles comunitats en què no s'aplica aquesta llei. Per tant, és veritat que hi pot haver un fenomen que determinats inversors que no van a comprar allà on s'aplica el control de les rendes i en canvi això acaba tenint un cert impacte o bé aquestes compres s'acaben dirigint, redirigint justament no a inversors, sinó a població amb necessitats habitacionals. És molt complex parlar d'habitatge. Té moltes perspectives. Ara és evident que a dia d'avui ho hem de fer tot i tot bé i tot alhora. Hem de poder construir, hem de poder intervenir. Si eliminem una d'aquestes dues variables, fallarà el sistema.

Muchísimas gracias.

Comparto el hecho de que la ley tiene dos partes, se concibió así. Una parte que proviene de estos anteproyectos normativos —2018, 2021, 2022—, de la proposición que presentaron conjuntamente el PSOE y el PNV en 2024, y otra parte innovadora, que es la derogación parcial de la ley de vivienda con demandas basadas esencialmente en datos anteriores a la propia ley de vivienda. En el preámbulo —evidentemente está esa parte ideológica— hay algunas de las afirmaciones del contenido que no se basan en datos que se desprendan del propio contenido. ¿De acuerdo? Creo sinceramente —y creo que lo ha dicho alguno de los comparecientes anteriores en esta comisión— que tal vez sería positivo focalizarse en el mínimo común denominador que puede generar consensos aquí. Porque es cierto que algunos de los problemas de esta reforma de la ley del suelo pueden ser compartidos por muchos grupos y, por tanto, eventualmente se podrían aprobar.

Hay otros puntos de esta regulación legislativa que no son puntos compartidos, porque a día de hoy no responden a los indicadores que estaban apuntando, por eso me ha parecido interesante traer aquí a colación datos, tanto del Banco de España como del Departamento de Economía, porque son los datos disponibles, e intentar objetivar el debate en torno a la necesidad o no de elaborar esta ley.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 47

La ley de la vivienda es necesaria, contiene medidas de intervención administrativa en una situación de emergencia y urgencia habitacional. He traído los datos del Banco de España. A día de hoy es necesario, no tenemos otro instrumento. Lamentablemente no podemos apretar un botón y hacer aparecer estas viviendas.

No tengo tiempo, pero en mi comparecencia anterior en esta comisión les hablé de las viviendas vacías. La gran mayoría de estas viviendas vacías están en municipios de menos de 150 000 habitantes. No están en las condiciones adecuadas para ser habitadas y se requeriría de una política de fomento de rehabilitación y de incentivos fiscales para favorecer que estas viviendas se incorporen en el mercado. Es algo que hay que hacer, pero, evidentemente, tiene que ir en paralelo con la construcción de vivienda nueva, porque el 52 % de esta demanda está en provincias donde no existe vivienda vacía. Para que nos entendamos, la vivienda vacía y la necesidad de vivienda no están en el mismo sitio. Las viviendas vacías están en municipios pequeños, mientras que la necesidad de vivienda está en los grandes municipios.

Hay otras medidas. Es cierto que en España todavía arrastramos un diferencial de viviendas construidas y no vendidas, concretamente son 450 000. Es cierto que muchas de esas viviendas, probablemente, aunque no hay estadísticas oficiales... Ese es otro de los problemas que tenemos en España con la ley de la vivienda, que carecemos de una estadística oficial, ya lo saben ustedes. ¿Cómo sabemos cuáles son las viviendas vacías o los usos habitacionales que tenemos? A partir de una estimación de consumo eléctrico. Eso es surrealista. Teniendo en cuenta que, por lo menos, Hacienda sabe perfectamente qué dedica cada uno de nosotros a su vivienda. Así que, esta sería una medida.

Por tanto, yo estoy totalmente de acuerdo con usted en que hay una parte que es absolutamente ideológica y que sería preciso focalizarse en lo que genera consenso. Apunto un último dato. Hoy salían datos del Instituto Nacional de Estadística. En las comunidades autónomas donde se aplica la ley del derecho a la vivienda —Cataluña y Navarra esencialmente—, en el precio de la vivienda en venta el aumento es inferior a aquellas comunidades donde no se aplica dicha ley. Por tanto, es cierto que puede haber un fenómeno con determinados inversores que no irán a comprar allí donde se aplica el control de rentas. En cambio, van a ir rápidamente a otras, y eso tiene un impacto, o bien se acaba redirigiendo justamente no a inversores, sino a población con esas necesidades. Es un fenómeno muy complejo, hablar de vivienda tiene muchas perspectivas. Es evidente que a día de hoy lo tenemos que hacer todo, todo bien y todo a la vez. Tenemos que poder construir e intervenir, sin una de esas variables va a fallar el sistema.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Plurinacional SUMAR, tiene la palabra la señora Vergara.

La señora **VERGARA ROMÁN**: Muchas gracias por su estudio en profundidad, en el que aplica su gran conocimiento jurídico y sus dotes docentes, y por hacer de esta comisión un espacio útil con propuestas, para que recojamos medidas de alto impacto que hemos escuchado.

La proposición de ley nos obliga a reflexionar sobre cuestiones de fondo como mejorar la seguridad jurídica, agilizar reduciendo plazos la transformación urbanística del suelo —o no—, pero, desde luego, deberíamos hacerlo sin debilitar los principios que justifican la intervención pública en urbanismo, en vivienda, sin poner en riesgo un urbanismo democrático —como nos ha indicado— y sin provocar más inseguridad jurídica derivada de esa aplicación indiscriminada del silencio administrativo que contiene la propuesta.

En este sentido, me gustaría conocer su valoración sobre algunas de las recomendaciones contenidas en el reciente estudio de la CNMC sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda, especialmente sobre aquellas que plantean una mayor flexibilización del planeamiento, la reducción de los controles sectoriales o la ampliación de instrumentos excepcionales para acelerar desarrollos urbanísticos, e incluso la aplicación de la ley de vivienda que está permitiendo —y judicializando, con la consecuente dilatación de tiempos— extraer suelos dotacionales de barrios sin que haya un acuerdo con la población que allí vive y allí quiere desarrollar su vida. Nos preocupa que esa

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 48

respuesta a la crisis de vivienda termine pasando por una reducción de garantías territoriales, ambientales o de participación pública. ¿Dónde cree que debe situarse el equilibrio entre la seguridad jurídica y la protección del interés general de la atención a la emergencia, como se ha reiterado en esta comisión?

También quería preguntarle sobre esas figuras supramunicipales o excepcionales —en el caso de Aragón, el PIGA— que pretende utilizar el Partido Popular para impulsar determinadas actuaciones que están vinculadas al plan de vivienda y que podrían ponerlo en riesgo.

Otro elemento que hoy nos han señalado tiene que ver con la crisis derivada de la guerra de Oriente Medio. Sabrá que aprobamos recientemente un real decreto para hacerle frente y que está previsto otro. Si tuviéramos que incorporar medidas de vivienda en ese real decreto para hacer frente a la crecida de los precios, ¿cuál sería? Si no puede responder ahora, le agradecería que siguiéramos en contacto.

Quisiera preguntar también sobre el mantenimiento del carácter permanente de la vivienda pública, un elemento que ya hemos incorporado, pero que tiene que evitar los procesos de vaciado del parque público y que, además, podría facilitar políticas de rehabilitación energética y planificación a largo plazo. Medidas como el billete único —que ya he mencionado en mis anteriores intervenciones— o la modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal, destinadas a facilitar las actuaciones de accesibilidad vinculadas al envejecimiento y la dependencia, pueden ser algo que facilite que las viviendas sean para vivir, que las personas vulnerables también tengan acceso a una vivienda asequible, como usted mismo reivindicaba en su intervención.

Siento comunicarle que no podré quedarme hasta el final de la sesión, pero que la recuperaré para seguir aprendiendo.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.

Señor Aguirre.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Muchas gracias.

Bien, es difícil dar respuesta a todo lo que me ha preguntado, es decir, casi es una tesis doctoral. He de decir que no me he leído el informe, pero algunas de las reflexiones son comunes y han tenido lugar en otros foros.

Explicaré algunas ideas. Yo creo que sí que es necesario avanzar hacia un planeamiento urbanístico un poco más flexible. Hemos concebido el planeamiento urbanístico como una norma clásica que se mantiene vigente desde el momento de su aprobación, pero, además, congela la realidad urbanística social en un determinado momento. Es decir, aprobamos un planeamiento en 2010 —tardamos ocho o diez años en aprobarlo— y queda ahí congelado, como si la sociedad se hubiera congelado, como si no se moviera, como si los problemas fueran los mismos. Pero la verdad es que todo cambia muy rápido, en el mundo y en España. Por lo tanto, deberíamos avanzar desde un planeamiento mucho más adaptativo a los problemas sociales, al cambio climático. Se necesita cierta relectura sobre la patrimonialización de derechos y obligaciones en el planeamiento. Este es mi punto de vista y lo he defendido en algunos trabajos académicos vinculados al cambio climático, pero es lo mismo en materia de necesidades de vivienda.

Sobre los controles, algunos son necesarios. Evidentemente hay algunas materias en las que son esenciales. Los controles en materia de recursos hídricos, de costas, de infraestructuras, de servidumbres están para proteger otros bienes jurídicos. Son tan o más importantes que la propia vivienda. La vivienda no puede ser un pretexto para saltarse todos los controles; esto es obvio. A pesar de ello, lógicamente, hemos de detectar aquello que no funciona, porque hay cosas que no funcionan y debemos intentar resolverlas de alguna manera. Sí que es verdad que, cuando hay una emergencia, todo el mundo tiene ideas. De hecho, cuando uno repasa los diarios oficiales de estos últimos años, hay muchas ideas; algunas son bien intencionadas, pero hay ideas que no tienen en cuenta qué va a suceder en el futuro. Por ejemplo, la autorización de las dotaciones públicas, del

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 49

suelo dotacional, para construir vivienda. Bueno, esto está muy bien, pero vamos a densificar ciudades. Donde vamos a construir vivienda, no se va a construir un equipamiento, o no va a haber una zona verde, o un parque, etcétera, y esto va a resultar un problema en el futuro. No hoy, pero sí en el futuro. Por lo tanto, debemos tener una cierta perspectiva de lo que ha funcionado en España en las últimas décadas, porque algunas de esas soluciones ya se utilizaron en décadas anteriores con resultados que no han sido todo positivos.

Me ha comentado también el tema del encarecimiento de los alquileres como consecuencia de la crisis de Oriente Medio y la propuesta de un real decreto ley de congelación o de tope al aumento de los alquileres. Desde mi punto de vista, sobre este tema yo creo que debemos hacer una reflexión. Primero, no puede ser una medida de aplicación general a toda España. No puede ser que en Cataluña tengamos un tope de rentas y un mecanismo para actualizar la renta a partir de esto y, además, se nos aplique una congelación general de esos alquileres. Debería, como mínimo, diferenciarse dónde se aplica la ley de vivienda y dónde no. Segunda idea, ese real decreto es casi preventivo; es decir, antes de que aumentaran los precios se aprobó el real decreto y luego los precios fueron un poco más contenidos por otras medidas. Lo comenté en mi intervención hace un par de años, deberíamos también garantizar que el propietario privado que dedica su vivienda a vivienda habitual de la población tenga un mínimo de seguridad con relación a esa actividad. Es decir, las reglas del juego deberían estar claras para todo el mundo. Yo soy un defensor de la intervención administrativa, por si no ha quedado claro, pero, al mismo tiempo que soy un defensor de la intervención administrativa, defiendo que las reglas no pueden modificarse cada cinco minutos. El propietario tiene derecho a saber qué beneficio va a obtener de esa inversión y que sea un poco estable. Por lo tanto, igual que defiendo una cosa, defiendo también la otra.

Me ha comentado muchísimos otros temas, pero la verdad es que ahora no tengo espacio, pero si quiere un día, con más calma, podemos avanzar un poco más en ello.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Chamorro.

El señor **CHAMORRO DELMO**: Muchas gracias, señora presidenta.

Señor Aguirre, muchas gracias por su comparecencia. Estamos encantados de escuchar todas las propuestas para solucionar este problema, un problema nacional fundamental, como es el tema de la vivienda. Y quisiera plantearle una cuestión que, a nuestro juicio, está prácticamente ausente en el debate sobre la vivienda en España, que es la relación entre vivienda, crecimiento demográfico, inmigración e infraestructuras nacionales. Habitualmente, discutimos el problema desde el lado de la oferta, es decir, liberar suelo, agilizar planeamiento, reducir plazos administrativos, construir vivienda protegida, rehabilitar o movilizar vivienda existente. Pero la vivienda, como sabe usted, se desenvuelve en un ecosistema donde hay una oferta y una demanda. Por eso quiero preguntarle algo muy concreto: ¿puede la actual estructura empresarial y productiva española de promoción y construcción aumentar la oferta de vivienda al ritmo necesario para absorber ese incremento demográfico de la magnitud que España está experimentando, por ejemplo, en los últimos veinte años, con diez millones de inmigrantes que se han traído por las decisiones de distintos Gobiernos? Fundamentalmente, es consecuencia, como digo, de esa inmigración, porque podemos simplificar el urbanismo, reducir burocracia y aumentar el suelo disponible, pero si la demanda residencial aumenta estructuralmente a mayor velocidad que nuestra capacidad para producir vivienda, estaremos persiguiendo permanentemente unos objetivos que se alejan de la realidad.

Aquí aparece también otra cuestión. Cuando vino usted a comparecer al Congreso anteriormente ante esta comisión, hablaba de que España fue capaz en su momento de construir millones de viviendas durante las décadas de 1960 y 1970, aunque eso también generó determinados problemas de urbanización, equipamiento, servicios. Evidentemente, en ese momento había una clara intervención, había una serie de políticas nacionales,

había una Administración muy centralizada por parte del Estado. Además, esas políticas que se llevaron a cabo en ese momento también se debían a que hubo un movimiento demográfico importantísimo desde el campo a las ciudades; por eso, todas esas barriadas y toda la vivienda social se tuvieron que desarrollar. Por lo tanto, hay que incorporar esa variable demográfica; me imagino que usted estará de acuerdo. Millones de nuevos residentes no necesitan solamente una vivienda, necesitan electricidad, agua, saneamiento, transporte, carreteras, colegios, centros sanitarios y servicios públicos, que actualmente están colapsados por falta de planificación, por falta de desarrollo y por falta de previsión desde el punto de vista de ese *boom* demográfico que han provocado las decisiones políticas de gobernantes de uno y otro lugar. Y desde el punto de vista social, también está perjudicando a la sociedad española esa falta de planificación y previsión nacional y ese caos con el tema de la inmigración que han llevado a cabo políticos irresponsables. Podemos aprobar la política de oferta más ambiciosa e imaginable, pero ninguna política de vivienda puede analizarse seriamente sin preguntarnos cuántas personas debe alojar España cada año y cuál es nuestra capacidad real para absorber ese crecimiento. Como digo, debemos preguntarnos qué crecimiento demográfico puede absorber España y con qué infraestructuras nacionales vamos a sostenerlo.

Ya no tengo más tiempo, así que muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Chamorro.

Señor Aguirre, tiene la palabra.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Muchísimas gracias.

Voy a dar algunas ideas sobre ese problema que me comenta de entrada. Esa es una realidad en el conjunto de la Unión Europea. La falta de vivienda —lo he comentado antes— en relación con el crecimiento de hogares es una realidad no solo de España, sino de conjunto y acentuada en algunos otros países como Portugal. Además, esa necesidad de nueva vivienda en España no solo es por el crecimiento migratorio que usted ha comentado, sino también por la modificación de los hogares. En España, en 1981, cuando yo nací, en cada una de las viviendas vivían casi 4 personas de media; en algunas vivirían 8 y en otras 2, pero de media vivían 4 personas en una vivienda. En 2001, esas 4 personas se transformaron en 2,8, casi 3. Hoy en día estamos en 2,5 y bajando. Es decir, con las mismas viviendas y la misma población, tenemos mayores problemas de ocupación. Por lo tanto, hay una modificación del modelo familiar en España que conlleva la necesidad de mayores viviendas. Además, el crecimiento económico en algunas provincias —las he enumerado antes, en esas seis provincias— conlleva necesariamente la necesidad de crear nuevas viviendas. Y en España, ya lo sabe usted, tenemos también un problema de envejecimiento de la población. Por lo tanto, una parte de esa población migrante es necesaria para la propia economía española. Es decir, es un problema complejo, no hay un único factor. El factor migratorio no es el único factor que contribuye de alguna manera al problema habitacional que tenemos. De hecho, de forma acentuada, esas 750 000 viviendas que nos faltan hoy en día en España se deben básicamente al hecho de que a partir de 2011 se dejaron de construir en España porque el sector industrial que las construía desapareció. Ese problema se ha ido agravando, se ha ido sumando y tenemos el resultado actual.

Por lo tanto, sinceramente, creo que deberíamos intentar incrementar esa oferta de vivienda, que esas soluciones deben ir coordinadas con el conjunto de otros países de la Unión Europea que tienen problemas muy similares y que tal vez deberíamos plantearnos por qué un modelo familiar, esa estructura familiar, nos ha llevado de tener familias mucho más numerosas en algunas viviendas a mucho más pequeñas. Eso conlleva otros problemas. Hay otros problemas asociados a ese cambio de modelo social, a la soledad de muchas personas, a problemas asistenciales cuando la gente envejece, etcétera. Hay un cambio de paradigma que no solo atañe al problema de la vivienda, sino que también tiene otras consecuencias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 51

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Gabriel Cruz.

El señor **CRUZ SANTANA**: Muy buenas tardes, presidenta.

Señor Aguirre, en primer lugar, quiero agradecerle su presencia en la comisión y el contenido de su intervención, puesto que en la Comisión de Vivienda lo que pretendemos es trabajar para abordar de manera eficaz y aportar soluciones a una realidad, que es la emergencia habitacional, reconocida no solamente en España, como bien decía, sino también en la Unión Europea. Hace escasas fechas se ha iniciado la tramitación del reglamento y se han aprobado una serie de recomendaciones para hacer frente a lo que en realidad es un problema. Y digo que agradezco especialmente su presencia porque, compartiendo el grueso de su intervención, lo que más me ha llamado la atención, lo que más me ha gustado, si se puede decir así, es que no solamente se trata de abordar una proposición de ley encaminada a flexibilizar la ley de suelo que permita agilizar y aumentar la oferta de vivienda, hay otra cara: el destinatario final de la vivienda, el adquirente.

Hacía muy bien la distinción entre vivienda social y vivienda asequible. No hablamos de vivienda social, que fundamentalmente se incardina en la responsabilidad de las Administraciones públicas, muy especialmente en las Administraciones locales, que suelen llevar el peso de la vivienda social, y también las autonómicas, estamos hablando de esa cara. Pero hasta el momento de su intervención —llevo toda la mañana asistiendo a las comparecencias— pensaba que igual estaba en la Comisión de Economía y estábamos hablando de la problemática del subsector de la construcción, porque se hablaba de en qué manera, en qué condiciones y cómo podíamos facilitar la obtención de suelo para construir, pero no se decía para construir qué, solo para construir. Evidentemente, hay que construir viviendas, sí, claro que hay que construir viviendas. Las viviendas que no van destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales ya se construyen. Luego todas estas medidas, todos estos esfuerzos y todo este trabajo tienen que ir orientados a abordar el problema de acceso a la vivienda para todas las familias, para todas, sin distinción de origen ni procedencia ni renta, para todas. Para todas.

Es verdad que la ley tiene que ser operativa. Ha puesto una serie de ejemplos que me han llamado la atención. Me quedo, por ejemplo, con que es verdad que hay un problema en la tardanza en darse licencias. Yo también tengo experiencia en la Administración local y no tiene nada que ver con eso. Y es muy importante lo que ha dicho de la situación en la que se encuentran los funcionarios, no solamente desde el punto de vista de la responsabilidad patrimonial, sino de la responsabilidad personal penal; penal. Es mucho más fácil decir no o no contestar, que opere el silencio administrativo y ya lo resolverán, que la decisión la tome yo y que yo dé luz verde. Por cierto, como bien decía, no solamente en la legislación sectorial, en la legislación sectorial autonómica, porque el tema de la ley general y especial es por el rango de ley, no por quién aprueba la ley, e igual ocurre con los informes sectoriales y todo esto.

Y no quiero abusar del tiempo, pero hay algo en lo que sí me gustaría detenerme porque me parece muy relevante y es el comienzo de su exposición: el reconocimiento de la emergencia habitacional. Es necesaria la intervención pública ahora y a largo plazo, la planificación y el diálogo. Hay que reconocer que la regulación del artículo 47 de la Constitución se hace desde el principio, cuando no vivíamos una situación de emergencia, cuando no era necesario intervenir, porque los derechos no se negocian en el mercado, los derechos se garantizan. Entonces, ¿qué ocurre? Intervención, ¿cuándo? Cuando es necesaria. Planificación para evitar tener que vivir en nuevos supuestos de intervención; y planificación racional, como muy bien decía, con los suelos dotacionales. Vamos a descabalgar en los planes parciales las dotaciones, los equipamientos, todos los servicios que se le prestan a la ciudadanía y luego no vamos a tener cómo conformar una ciudad amable, cómo conformar una ciudad habitable. Por lo tanto, me parece clave que entendamos que no solamente es lo deseable, es una obligación de las Administraciones públicas el intervenir desde el equilibrio, con respeto al contenido del derecho de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 52

propiedad, que también viene establecido en la Constitución, para posibilitar el respeto a los derechos, la garantía y la seguridad jurídica.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.

Tiene usted la palabra.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Estoy de acuerdo. De hecho, no me ha formulado ninguna pregunta en concreto, pero estoy totalmente de acuerdo con su intervención. Es decir, han de ser compatibles las dos cosas: ser capaces de planificar a largo plazo e intentar evitar en el futuro las medidas de intervención administrativa. No son de entrada deseables, pero, evidentemente, se deben tomar cuando hay un problema grave. Y en esta materia hay un problema grave.

Apunto otra idea de mi intervención hace un par de años: en España necesitamos inversión pública en materia de vivienda. Todavía hoy el Plan Estatal de Vivienda tiene menos recursos que el plan aprobado por Zapatero en el año 2010, que eran 10 000 millones frente a los 7000 del actual plan de vivienda. Y apunto otra idea, que también apunté entonces: deberíamos reflexionar sobre la política fiscal, las desgravaciones fiscales y dónde van a parar los recursos en materia de vivienda en España. Apunté algunos datos en esa intervención.

El grueso de los recursos en vivienda en España, en democracia, se ha destinado a bonificaciones fiscales. Me temo que esto es un error y que no ayuda a la construcción de un parque público, no solo de vivienda asequible, sino también de vivienda social. No hay política pública que funcione sin recursos. Por lo tanto, la política de vivienda no va a funcionar si no somos capaces también de aportar mayores recursos. En conclusión: planificación, inversión, estabilidad y, cuando es necesario, intervención administrativa.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Bayón.

El señor **BAYÓN ROLO**: Muchas gracias por su intervención. Compartimos muchos puntos, aunque en otros, evidentemente, discrepamos. Principalmente, la intervención administrativa que usted defiende en ciertos aspectos coincide un poco con el plan de vivienda presentado por el Partido Popular; pero en otros no, por ejemplo, las zonas de mercado tensionado, donde ya hemos mostrado nuestra oposición. La clave está en la realidad práctica que se produce. En Galicia, solo dos ayuntamientos pidieron la declaración de zona de mercado tensionado. Los ayuntamientos en Galicia tienen libertad, si cumplen los requisitos, para hacer la tramitación y solicitar que la Xunta de Galicia les declare zona de mercado tensionado. Lo hizo A Coruña hace un año, aproximadamente; y los datos del Observatorio da Vivenda de Galicia dicen que la oferta se redujo un 52% y los precios se han incrementado.

Con respecto a la limitación de precios y mercado tensionado, zonas tensionadas, la ley de vivienda no tiene unos resultados positivos en Galicia. Santiago de Compostela la pidió, pero aún no hay resultados acerca de cómo está funcionando. No obstante, es una evidencia que el intervencionismo, en un mercado de alquiler en el que falta oferta y hay mucha demanda, no está siendo capaz de tener la elasticidad suficiente para adaptarse.

Lo cierto, como señalaba también el señor Aguirre —nosotros eso sí que lo compartimos—, es que las medidas estructurales que hay que tomar fundamentalmente se basan en la puesta a disposición de suelo para construcción de vivienda y rehabilitación de vivienda. Ahí, en el Grupo Popular también quiere hacer una crítica, y es que la principal preocupación de los españoles, el acceso a la vivienda, parece que es la última prioridad del Gobierno actual de la nación, del Gobierno de Pedro Sánchez. Digo esto porque cuando la ejecución del presupuesto del Ministerio de Vivienda en junio del año 2026 es un 80% más baja que en el año 2025, o cuando los pagos de los fondos europeos del Ministerio de Vivienda a finales del año 2025 se sitúan en el 10%, desde luego, se ve que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 53

hay muy poca voluntad política de este Gobierno para solucionar el problema con medidas reales, más allá de anuncios grandilocuentes que llenan muchos titulares; es decir construyen muy pocas casas.

Compartimos lo que comentaba también el profesor Aguirre con respecto a reforzar la seguridad jurídica. Nosotros creemos que principalmente tiene centrarse en las okupaciones, en darle tanto seguridad jurídica al propietario, para que pueda desalojar una vivienda ocupada ilegalmente, como a los inquilinos, para que puedan tener la seguridad de, si tienen un contrato en vigor, acceder a viviendas cumpliendo, evidentemente, todas las normativas y los requisitos que se cumplen actualmente.

Por último, con respecto al urbanismo ágil, el Grupo Popular propone que las licencias se puedan conceder en tres meses. Hacía una reflexión el compañero del Grupo Socialista que la verdad no compartimos. Ese no puede ser el sentir mayoritario de la Administración pública española porque, en consecuencia, esto demostraría su incapacidad para salir adelante. Es decir, como hay un silencio positivo, si solicitan una licencia en el plazo de tres meses, dejo pasar ese plazo y no atiendo el requerimiento para hacer el informe porque así no tengo que firmarlo y no pillo los dedos.

Es un pensamiento que, desde mi punto de vista, retrocede en vez de evolucionar hacia lo que tiene que ser la Administración y lo que tiene que ser el urbanismo ágil; retrocede. Yo creo que hay que partir de la base de que los funcionarios públicos están muy capacitados, tienen todas las garantías y todas las protecciones para que, con independencia y con autonomía, puedan resolver todos aquellos expedientes que les lleguen en el plazo de tres meses para que así los promotores, los jóvenes, los mayores o quien quiera construirse una vivienda lo pueda hacer en un plazo razonablemente ágil. Por aquí viene un poco la reflexión sin ninguna pregunta en concreto, más allá de las zonas tensionadas, que, en la situación actual del mercado, y ante la deficiente rehabilitación y construcción de vivienda por parte del Gobierno central, si tiene sentido seguir manteniéndolas. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Para concluir, tiene usted la palabra, profesor Aguirre.

El señor **AGUIRRE I FONT** (profesor agregado de Derecho Administrativo de la Universitat de Girona): Perfecto, muchísimas gracias.

Respecto a la ley de vivienda y las zonas tensionadas hay un debate técnico y un debate ideológico; los dos. Yo soy partidario de intentar objetivar con datos y los datos necesitan un tiempo. Es decir, ninguna medida es instantánea ni se aplica de manera automática. Vamos a ver también cuál es el resultado de ese reglamento de la Unión Europea que va a regular también esas zonas de mercado tensionado y a poner algunos límites. Va a ser interesante. Creo que algunas de las soluciones que se están aplicando, obviamente, pueden y deben mejorarse. La aprobación *ex post* sirve para eso, para ver lo que funciona o lo que no funciona a partir de datos objetivos y corregir lo que no funciona.

A día de hoy se han aportado los datos de la comunidad que lo está aplicando en términos generales. Yo desconozco lo que sucede en Coruña. Coruña es una ciudad en la que habrá también realidades de mercado concreto, etcétera. Por lo tanto, no puedo opinar sobre ello, pero sí que es necesario intentar avanzar a partir de datos. También creo que es necesario encontrar un equilibrio. Obviamente, no todas las cargas pueden ser por la propiedad privada. La Administración debe invertir y asumir su parte. Lo he defendido antes y lo defiende también hoy aquí.

Y sobre el tema de las licencias, insisto en esa idea que comentaba antes: el problema no está en las normas. En Cataluña una licencia se llevará a cabo en un plazo máximo de dos meses, y tan solo se exigen dos informes, uno jurídico y otro técnico. Nada más. Más simple que esto es imposible. A pesar de ello, hay licencias en Cataluña que se dan casi como una condena penal: doce meses menos un día, o dieciocho meses, o veinte meses. El problema no está en la norma, está en la aplicación de la norma. Probablemente el problema no es urbanístico, sino que en muchos casos está en la legislación sectorial, porque en el trámite de licencia urbanística no solo se informa sobre la adecuación de la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 618

15 de septiembre de 2026

Pág. 54

licencia al planeamiento urbanístico, sino sobre la adecuación de la licencia a un conjunto muy diverso de informes sectoriales que también están en ese procedimiento. Y ahí está parte del problema.

Por lo tanto, creo que debe focalizarse en aquello que podemos resolver, que debemos resolver, e insisto en la idea de antes. Buena parte del tema está en el régimen de responsabilidad de los funcionarios públicos y en el régimen de exigencia a esos funcionarios públicos en la emisión de esos informes. Todo a la vez es imposible, no podemos ser muy exigentes, desde el punto de vista del legislador sectorial, o ser muy escrupulosos con los funcionarios públicos, exigirles no solo una responsabilidad penal, sino también contable, contra su propio patrimonio personal, y a la vez esperar que todo suceda casi de forma mágica y rápida en muchos casos. Por tanto, si quieren un consejo, aborden ese segundo tema y tal vez resuelvan el primero y algunos más, porque el problema no está solo en el ámbito de las licencias del ordenamiento urbanístico, sino en el funcionamiento general de la Administración Pública.

Muchísimas gracias.

Ha sido un placer poder participar en esta sesión y poder compartir con todos ustedes este conjunto de ideas.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Aguirre, por su presencia, por su disposición para comparecer en esta comisión y por compartir sus conocimientos.

Se levanta la sesión. Muchas gracias.

Era la una y cincuenta y un minutos de la tarde.

En el caso de las intervenciones realizadas en las lenguas españolas distintas del castellano que son también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos, el *Diario de Sesiones* refleja la interpretación al castellano y la transcripción de la intervención en dichas lenguas facilitadas por servicios de interpretación y transcripción.

cve: DSCD-15-CO-618