



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2008

IX Legislatura

Núm. 165

VIVIENDA

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. PERE MACIAS I ARAU

Sesión núm. 8

celebrada el miércoles 26 de noviembre de 2008

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar de la problemática de la vivienda en España:

- | | |
|--|----|
| — De don Francesc Villanueva, Presidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. (Número de expediente 219/000081.) | 2 |
| — De don Enrique Vendrell, representante del Colegio General de Administradores de Fincas. (Número de expediente 219/000078.) | 9 |
| — De don José Manuel Galindo Cuevas, Presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España. (Número de expediente 219/000079.) | 20 |

— De don Fernando Abad Becker, secretario general de gestión de Cooperativas, GECOPI. (Número de expediente 219/000080.)	32
---	----

Se abre la sesión a las tres y treinta y cinco minutos de la tarde.

COMPARECENCIAS PARA INFORMAR DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA:

— **DE DON FRANCESC VILLANUEVA, PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO.**
(Número de expediente 219/000081.)

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a dar comienzo a esta sesión de la Comisión de Vivienda, cuyo orden del día consiste en la celebración de comparecencias para informar sobre la problemática de la vivienda en España.

Quiero agradecer a las señoras y señores diputados que hayan podido adelantar media hora la celebración de la misma para poder dar cuenta oportuna de todas las comparecencias, que son cuatro, y como ya tenemos experiencia sabemos que pueden prolongarse en el tiempo.

Quisiera pedir también a las señoras y señores diputados su conformidad para hacer un cambio en el orden y poder proceder en primer lugar a la comparecencia del señor Francesc Villanueva, presidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, puesto que por motivos de desplazamiento le convendría que pudiera sustanciarse antes que las demás. Esto significaría aproximadamente que, a una hora por cada una de las comparecencias, a las ocho menos cuarto habríamos acabado.

Como saben también las señoras y señores diputados, la comparecencia tiene lugar de la siguiente manera: en primer lugar, el compareciente tiene un tiempo máximo de veinte minutos para intervenir, y le rogamos que lo respete escrupulosamente, a partir del cual se abre un turno de intervenciones de los representantes de los grupos políticos que pueden hacer preguntas, y también les ruego a los representantes de los grupos políticos que lo hagan brevemente, y finalmente hay un segundo turno de intervención por parte del compareciente.

Sin más, agradeciendo su presencia al señor Francesc Villanueva (después lo haremos también con el resto de comparecientes, algunos de los cuales ya están presentes aquí), vamos a dar inicio a esta Comisión. Tiene la palabra en primer lugar y por un tiempo de veinte minutos el señor Francesc Villanueva, presidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

Don **FRANCESC VILLANUEVA**: Señorías, hemos sido llamados a informar de quiénes somos y qué es lo que hacemos o qué es lo que puede hacer una asociación como la nuestra, de promotores públicos de vivienda y suelo en toda España.

Somos una asociación que agrupa aproximadamente entre 160 y 170 entidades mercantiles; algunas de ellas pertenecen a ayuntamientos, yo diría que en su inmensa mayoría; son entidades mercantiles de derecho privado. También participan organismos autónomos de la Administración, dependientes tanto de administraciones locales como autonómicas. Y por último, también está asociada Sepes, que es, como saben, la autoridad en el desarrollo de suelo del Gobierno de España. Esta asociación, distribuida por todo el territorio español, se articula también en secciones territoriales que corresponden a autonomías, siempre y cuando el número de asociados supere una cantidad, que está debidamente recogida en los estatutos de la organización. Actualmente tenemos cinco secciones distribuidas por todo el Estado: van desde Andalucía, Cataluña, Madrid, Canarias y la última incorporación ha sido el País Vasco.

Los objetivos de la asociación, como digo, tienen un fin primordial, que es, en base al precepto de nuestra Constitución, favorecer el cumplimiento del mismo desarrollando profesionalmente actividades con el fin de lograr la puesta a disposición de la sociedad española de una vivienda digna. Para ello actuamos de forma coordinada en distintas áreas y trabajamos, no solo en el desarrollo del parque residencial, la construcción y promoción de vivienda pública, como digo, sino también en rehabilitación de centros urbanos degradados, centros históricos, y también, obviamente, en el desarrollo de nuevos polígonos de crecimiento en nuestras ciudades; por tanto, desarrollando suelo y revitalizando barrios. Colaboramos, cómo no, con otros agentes sociales para el logro de estos fines, de estos objetivos, como pueden ser desde los servicios sociales a entes culturales, cívicos y de otro tipo de entidades. Últimamente, por ejemplo, se trabaja con los secretariados y los colectivos de inmigrantes, con el fin también de percibir cuáles son sus necesidades y sus demandas.

AVS, como figura en su acrónimo, defiende un compromiso de sostenibilidad en diferentes áreas, desde la perspectiva integral que adoptamos entre todos nosotros, o sea, entre sus socios. Quisiera hacer una salvedad, nuestra asociación es fundamentalmente una asociación profesional donde están representados los técnicos, directivos, gerentes de estas empresas que he mencio-

nado. Es, por tanto, un lugar de debate, de transferencia de información, de conocimiento, de búsqueda de elementos o vías alternativas para una mejor gestión y desarrollo de nuestras actividades. En definitiva, trabajamos por y para un urbanismo sostenible, también para una sostenibilidad de la edificación, y sobre todo para una sostenibilidad en la cohesión. No se trata simplemente de hacer ciudad, sino de hacer una ciudad compacta, de hacer una ciudad que permita el acceso de todos sus ciudadanos a cualquier rincón de la misma. Y, a su vez, la sostenibilidad conforme esta ciudad permita a sus usuarios, a sus ciudadanos, gozar de cualquier servicio que la comunidad genere o preste. Este es el objetivo que perseguimos desde nuestra asociación y desde nuestras empresas respectivas.

Estamos organizados en nuestro seno por grupos de trabajo, en cuanto al tema normativo, en cuanto al tema de gestión económica y fiscalidad, el grupo de normativa técnica (ahora tan en boga con la entrada en vigor del código técnico), todos los temas de ahorro energético; y también existe un grupo social que es el que estudia básicamente cómo articular nuestra oferta de acuerdo con la demanda que existe en nuestra sociedad.

También hemos hecho una intervención en el plano internacional, a raíz del desastre natural del *tsunami*, que afectó a buena parte del sudeste asiático. Los asociados acordamos en asamblea que no entenderíamos, ante la dimensión de la noticia, que nos diésemos la vuelta y no hiciésemos un gesto de participación. Se aprobó hacer gestiones, y con este motivo nos trasladamos a la zona e hicimos unas prospecciones con un organismo de España, que es la Cruz Roja, que estaba ya situada en el territorio. De esta manera pudimos entrar a colaborar con la reconstrucción de una población que quedó absolutamente arrasada por el *tsunami*, como digo, de aproximadamente unas 90 viviendas unifamiliares, por la morfología y la tipología del lugar, en la isla de Sumatra, en Indonesia. Esta reconstrucción se ha finalizado y diría que con éxito para sus receptores, de sus usuarios, que ya disfrutaban de su nueva vivienda. A tal fin este año, en conmemoración del Día Internacional de la Cruz Roja, nuestra asociación fue galardonada con la medalla de oro de dicha organización, acto que tuvo lugar en Santander y que nos fue entregada por la infanta doña Cristina de Borbón.

En el ámbito europeo hemos creado una plataforma junto con entidades parejas a la nuestra de todo el arco europeo, de la Unión, y hoy en día estamos agrupados en lo que llamamos el Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social, del cual formamos parte como miembros de su comité ejecutivo en Bruselas. Este organismo, conocido como Cecodhas, se cuida de canalizar todas las demandas, todos los requerimientos que le llegan de los distintos países miembros. Y como aquí nosotros, AVS con nuestros asociados, en Cecodhas se hace lo propio, pero obviamente a nivel europeo, en cuanto a debate y búsqueda de soluciones y de plantear nuestras posiciones delante de las comisiones correspondientes.

La labor que hemos venido desarrollando los miembros de AVS tiene un reflejo fundamental en el total de las intervenciones nacionales, ya que suponen el 32,47 por ciento de las actuaciones protegidas iniciadas en el último año de 2007. De ellas, hemos realizado el 38,7 por ciento en compraventa, y un 51,49 por ciento de este 32 por ciento inicial han sido realizadas en alquiler. Respecto a las actuaciones en rehabilitación, el 70,27 por ciento de las registradas según el ministerio, que son datos que nos han facilitado, llevadas a cabo en 2007 corresponden a actuaciones de asociados de AVS.

El total del parque de vivienda en alquiler propio o gestionado como tal de AVS y sus asociados asciende en 2007 a un total de 231.536 viviendas. Si comparamos nuestro parque de viviendas en alquiler con la cifra total, AVS gestiona el 5,73 por ciento del total de esta cifra. Por tanto, entenderíamos que AVS es el principal, o los asociados de AVS somos los principales operadores en vivienda de alquiler de nuestro país.

En suelo residencial, los asociados de AVS han desarrollado en el periodo de 2007 7.700.000 metros cuadrados, 772 hectáreas; en suelo industrial, 1.576 hectáreas, que son 15 millones de metros cuadrados; y en otros usos, 110 hectáreas. Teniendo en cuenta las cifras recogidas por AVS en 1990, que corresponden aproximadamente a la época en que se fundó nuestra asociación, y en comparación con las obtenidas en 2007, podemos señalar que para determinadas variables se han producido los siguientes incrementos: nuestro parque de viviendas en alquiler se ha incrementado en 70.000 viviendas; las viviendas protegidas se han incrementado en un 69,4 por ciento; las viviendas en régimen general se han incrementado en un 36,71 por ciento; las viviendas libres iniciadas se han incrementado en un 55 por ciento. Evidentemente, si ven el cuadro entenderán el porqué de que las libres sean un 55 por ciento, en tanto en cuanto en 1990 se hicieron 375 en toda España y 681 en 2007; por tanto, el porcentaje es altísimo. Y las rehabilitaciones se han incrementado en un 33,31 por ciento. Respecto a la promoción del suelo, los cambios también han sido sustanciales. El suelo residencial se ha incrementado en un 20,14 por ciento y el suelo industrial se ha incrementado en un 74,5 por ciento.

La evolución de la producción de vivienda protegida, según los datos que obran en nuestro poder, ha tenido unas oscilaciones que no dejan de ser preocupantes y delatan realmente la problemática de nuestro país en cuanto a la vivienda protegida y la vivienda social. Hemos pasado de una cota en 1993 del 28,11 por ciento a una cota en el año 2007 del 13,61 por ciento, habiendo transcurrido momentos valle, como 2002, con un 8,11 por ciento. Este descenso tan espectacular en la producción de vivienda obviamente repercute en la situación actual de falta absoluta de una tipología concreta de vivienda que cubra las necesidades de la demanda.

En la actualidad el mercado residencial está inmerso en una gran recesión, o crisis (no descubro nada, ustedes lo saben mucho mejor que yo). Básicamente, por la

dificultad del crédito, por la dificultad de la liquidez, pero todo esto responde a una situación anterior que vivimos, motivada por un incremento importante de la demanda hacia una tipología concreta, unos bajos tipos de interés que permitían de alguna manera ir a este producto, y luego también la necesidad de encontrar centros de alguna forma generadores de ganancias o de rentas a corto plazo al sector inversionista. Es evidente que esto generó una fluidez en la producción de una tipología concreta de vivienda y dejó al margen la producción de una vivienda más asequible y de una tipología más social o más ajustada a un segmento de población concreto.

La restricción financiera para la adquisición de vivienda está aumentando con el paso del tiempo. La crisis financiera americana, obviamente, ha creado unos problemas. Nosotros estamos de alguna manera dispuestos a tirar adelante, a seguir con el programa de vivienda; estamos dispuestos a luchar por hacer posible la existencia de vivienda de alquiler. Necesitamos, por otro lado, ayudas, necesitamos apoyos. No es posible la vivienda de alquiler si no obtenemos una revisión de unas determinadas situaciones en la financiación de las operaciones para hacer vivienda de alquiler. Tenemos graves problemas; nuestros ayuntamientos tienen graves problemas de capacidad de endeudamiento para poder financiar, para poder ir al mercado financiero para realizar vivienda de alquiler. En definitiva, en una comparecencia como la que hoy me congratulo de poder efectuar hablaremos de una serie de propuestas que presentamos al Congreso.

Por un lado se creó el Observatorio de la Vivienda. Está inoperativo. Pienso que tendríamos que forzar que este observatorio realmente fuese un centro de primera magnitud en cuanto al conocimiento real de las necesidades. Tenemos un ejemplo en lo que he comentado antes, en la Unión Europea existe un observatorio que tiene una actividad loable y muy importante. Pienso también que tendrían que frecuentarse las reuniones de las comisiones bilaterales y la comisión de seguimiento de la aplicación del Plan de la Vivienda, porque esto facilitaría mucho la aplicación de este nuevo plan. Entendemos que para aplicar este plan se tendría que revisar sobre todo la ley de acompañamiento y la ley de Haciendas Locales, teniendo en cuenta el endeudamiento de las corporaciones para poder acudir al mercado del crédito hipotecario para la ejecución de vivienda en alquiler. Hoy nos piden las entidades financieras que sea el aval del ayuntamiento el que acompañe esta petición. Los ayuntamientos, obviamente, tienen una situación económica que todos ustedes conocen, como para ir incrementando el reconocimiento de deuda. Pienso que, poniendo de garantía el propio inmueble, no harían falta estos avales. Hay también aspectos revisables, como el IVA o el tema impositivo; y lentamente hay que apostar por un crecimiento, o sea, porque el PIB llegue a un 0,7 por ciento de aplicación al sector de la vivienda. Hoy estamos en un 0,46 por ciento y pensamos que tendríamos que llegar al 0,7 por ciento.

Creo que se ha agotado el tiempo que me habían concedido, pero simplemente quiero advertir o informar de que nosotros vemos con preocupación algunos de los aspectos del futuro plan de la vivienda, en tanto en cuanto puede excluir del acceso a unas determinadas tipologías a un segmento importante de población porque, cumpliendo lo que el plan establece, luego las entidades de crédito puede que no les den estas garantías, que no les faciliten este dinero para poder hacer frente a estas cuotas, fundamentalmente porque el borrador del plan establece, que el gasto de vivienda no superará una tercera parte de los ingresos del demandante. Por tanto, vemos que será difícil conjugar, por ejemplo, en el régimen especial, esta dualidad: la garantía ante el plan de la vivienda y el cumplimiento de los requisitos financieros para poder acceder a esta operación de financiación.

Son muchos los temas que nosotros estamos trabajando, que estamos tocando. Si me permiten y si me permite el presidente, les dejo dos ejemplares de publicaciones hechas por nosotros, para que el Congreso pueda gozar de nuestros trabajos. Una de ellas es sobre revitalización urbana, sobre ejemplos de trabajos nuestros realizados en todo el Estado español, por nuestros asociados, por nuestras empresas; y también un libro que presentamos la semana pasada aquí en Madrid, acto en el que estuvo presente la ministra de Vivienda, cuyo título es. *Cien años de vivienda social en España*, que es un trabajo bien hecho, bien coordinado por parte de buenos profesionales que han hecho esta labor. Me permito dejar estos ejemplares a disposición de la Mesa para que puedan todos ustedes consultarlos. No obstante, si alguno tiene interés en recibirlo personalmente, estaremos encantados en hacérselos llegar. Mi *staff*, aquí presente, luego toma nota y se los haremos llegar a sus respectivos lugares de residencia.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Villanueva, por su comparecencia y también por su disciplina en el uso del tiempo.

Quiero comentar que todos los correos electrónicos de las señoras y señores diputados miembros de la Comisión disponen de la presentación. Aporta una serie de datos y de propuestas ciertamente relevantes que habrá que tener en cuenta. Igualmente vamos a depositar en la biblioteca del Congreso estas publicaciones para que puedan ser consultadas por la totalidad de miembros de la Cámara. En todo caso, ya le sugerimos que, al menos a los portavoces de los distintos grupos y a otras diputadas y diputados interesados, se los pueda también hacer llegar.

Abrimos ya el turno de intervenciones por parte de los portavoces. Como siempre, les rogaría que fuésemos lo más sucintos posible en las exposiciones. Vamos a empezar con el señor Beloki, representante del Partido Nacionalista Vasco.

El señor **BELOKI GUERRA**: Quisiera excusarme antes que nada ante el señor Villanueva porque no he podido llegar a tiempo, lo cual hace que mis preguntas quizás tampoco sean todas las que debieran ser. En cualquier caso, quisiera hacerle de forma muy breve tres preguntas. En primer lugar, usted dice que el Observatorio de la vivienda está inoperativo. Si se pudiera explayar un poco más, yo se lo agradecería, para saber el porqué y cómo lo ve usted. En segundo lugar, usted ha hablado de la necesidad -no sé si le he entendido bien- de dinamizar el plan de la vivienda, o de tener unos mecanismos operativos más ágiles. Todavía no tenemos un plan de la vivienda. Quisiera ver si usted pudiera darnos una visión genérica de lo que usted estima, de cómo viene, no sabemos cómo llegará, el plan de la vivienda. Y en tercer lugar, ha dado usted el dato de que desearía que al sector de la vivienda se aplicara más o menos el 0,7 por ciento del PIB y que hoy estaríamos, si he anotado bien el dato, en el 0,46 por ciento. ¿Qué significa eso en concreto? También me gustaría que lo explicitara.

El señor **PRESIDENTE**: Por parte del Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra don Pablo Matos, portavoz en la Comisión de Vivienda.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: En primer lugar, en nombre de mi grupo parlamentario, quiero darle la bienvenida a don Francesc Villanueva, presidente de la AVS. Sabe el señor Villanueva que para mí es una satisfacción tenerlo hoy aquí en relación con esta iniciativa de la Comisión de Vivienda.

La asociación ha cumplido veinte años. Yo creo que la conozco, porque ingresé en ella hace 19 o, como poco, 18 años. Por lo tanto, es una satisfacción para mí ver el crecimiento y el respaldo que ha tenido entre todo el sector público, autonómico y local, en orden a los miembros que hoy tiene la Comisión. Hago extensiva esa bienvenida al resto del *staff*, y sobre todo a su gerente, Francisca Cabrera, la cual ya estaba de gerente cuando yo entré por primera vez en la asociación.

Como sabe, señor Villanueva, esta iniciativa de la Comisión tiene como objetivo que los expertos que se mueven en el sector de la vivienda, tanto de la vivienda libre como de la vivienda protegida, aporten todos los datos, las propuestas, las medidas que puedan tomar, incluso las críticas, críticas positivas, en orden a ir corrigiendo errores, con el fin de conseguir el éxito en su día de la política de vivienda, porque el éxito de la política de vivienda supone dar satisfacción a las necesidades de los ciudadanos. Aparte de las diferencias que puedan tener los grupos políticos que conforman estas Cortes Generales y esta Comisión y, por lo tanto, de las diferencias ideológicas que muchas veces se vienen trasladando a las propuestas que se hacen, a todos nos une el deseo de que la vivienda deje de ser un gran problema para los ciudadanos.

Centrando el debate en el próximo plan de vivienda y en lo que puede haber funcionando mal en el presente, yo quiero trasladarle las preocupaciones que yo tengo, para ver si usted las comparte y sobre todo qué propuestas se pueden hacer. En primer lugar, en los últimos doce meses, en los cuales hemos tenido un agravamiento de la crisis económica y de la crisis de liquidez financiera, ha habido un dato que a mí me ha llamado muchísimo la atención, que es el descenso en la iniciación de viviendas protegidas. Porque si el descenso en la vivienda libre tiene unas causas relativamente justificadas, ya que en estos momentos es muy difícil acceder al crédito hipotecario y, por lo tanto, tanto los compradores de vivienda como los promotores tienen problemas cuando van a una entidad financiera a pedir un préstamo hipotecario, a mí me ha extrañado muchísimo el descenso en vivienda protegida. Según los datos que yo tengo, publicados por el Ministerio de Vivienda en su página web, en los últimos doce meses se han iniciado en España 71.387 viviendas protegidas. Esto supone 12.472 menos que en el año 2007 y 23.868 menos que en el año 2006. ¿A qué se debe, desde el punto de vista de los promotores públicos, esa caída en la vivienda protegida? Porque cuando se elabora un plan de vivienda se firman unos convenios con las entidades financieras y, por lo tanto, debería estar cubierta o garantizada la financiación para este tipo de viviendas protegidas. En su informe, que he leído muy rápidamente, porque por lo menos yo he tenido acceso al mismo en el día de hoy, habla de que también esa es una de las preocupaciones que ustedes tienen con respecto al nuevo plan estatal de vivienda y rehabilitación, que no esté garantizada la financiación para hacer esas viviendas. Me gustaría saber si la causa de la bajada de las viviendas protegidas se debe a carencia de financiación por parte de las entidades financieras o se debe a otras causas, o son varias las causas; y por lo tanto, me gustaría saber qué se puede hacer para volver a recuperar un buen ritmo en las viviendas protegidas.

En este tema máxime en una situación económica como esta en la que nos movemos, nosotros somos partidarios de hacer un esfuerzo enorme en la promoción de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler. Y cuando digo viviendas protegidas me refiero a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, no a la estricta vivienda protegida: viviendas concertadas, viviendas a precio limitado, viviendas a precio asequible, o como se les quiera llamar. Quisiera saber su opinión sobre lo que le voy a decir a continuación. Nosotros creemos que es absolutamente necesario movilizar el parque de suelo público que tiene en estos momentos la Administración del Estado. Yo me imagino que donde ustedes se mueven más tienen más facilidad para llegar a los parques o a los patrimonios públicos de suelo municipal, por ejemplo, para hacer parques para viviendas en alquiler, o para movilizarlo o desafectarlo y que se haga vivienda protegida para su venta. Quería saber si ustedes notan que hay alguna administración que es más reacia a participar en la puesta a disposición

de suelo de su propio patrimonio para vivienda protegida. Me refiero a si han tenido ayuda estatal, colaboración por parte del Estado para poner a disposición de los promotores suelo de titularidad pública. Yo estoy convencido de que si se le pone a un promotor, ya sea público o privado, suelo a un precio adecuado al precio de una vivienda sujeta a protección, las subvenciones y las ayudas tienen menos importancia. Desde que se aprobaron las legislaciones autonómicas sobre el suelo, y no me refiero a la Ley de Suelo última, sino a la legislación autonómica (la que conozco más es la canaria y tiene esta medida desde el año 1999), se obliga a los planeamientos municipales a reservar suelo para vivienda protegida, entre el 25 por ciento que hay en Canarias, al 50 por ciento, por ejemplo, que hay en Madrid. Pero tengo la impresión de que los ayuntamientos no tienen capacidad suficiente para impulsar el desarrollo de ese suelo. Y ese suelo calificado para vivienda protegida, van pasando los cuatrienios y en muchos casos los propietarios, porque no les interesa, o porque no saben, o porque no pueden ponerlo, no lo impulsan. Yo creo que se necesita una mayor financiación o dotar a los ayuntamientos de capacidad para aplicar los sistemas que tienen, el de cooperación, el de compensación o incluso el agente urbanizador.

Por otro lado, los impuestos que en estos momentos gravan la vivienda, ¿cree usted que hay que revisarlos, que inciden o dificultan el inicio de vivienda protegida?

Nosotros somos partidarios de la rehabilitación, que también ha caído. Las cifras de rehabilitación de viviendas han ido cayendo -tengo los datos aquí- en los últimos años. Me gustaría saber si cree que debe hacerse un mayor esfuerzo en la rehabilitación aislada de viviendas y edificios, porque creo que ha funcionado relativamente bien las rehabilitaciones de áreas, pero no la rehabilitación de vivienda aislada. Asimismo, si ustedes proponen algún nuevo programa, algún programa que ustedes hayan experimentado, o alguna de sus empresas miembro, y que por el éxito que haya podido tener, puede ser aportado o estudiado para incorporarlo al plan estatal de vivienda.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Santamaría como portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Señor Villanueva, bienvenido y gracias por su participación en la Comisión, sobre todo por lo ilustrativo de sus aportaciones y propuestas, que le decimos ya que tomaremos buena nota de las mismas para que, en la medida de nuestras posibilidades, se vayan cumpliendo los objetivos. Quisiera darle la enhorabuena no solo a usted, sino al equipo por el trabajo que viene desarrollando la asociación a la que representa, y especialmente por los objetivos y los principios básicos que usted ha esbozado en el día de hoy, y no solo por hacer efectivo el mandato

constitucional, el artículo de la Constitución referido a vivienda, sino por dos cuestiones que, a mi entender, son fundamentales en esos principios y objetivos, que dicho sea de paso, nuestro grupo político comparte: y es esa matización que hacen sobre el acceso a la vivienda digna, sí, pero adecuada y sostenible, y en el contexto de una ciudad armónica y sin segregaciones, con acciones coordinadas con otros agentes para la inserción social y bienestar ciudadano, según sus propias palabras; y cómo no, esa voluntad de estimular la participación de los promotores en la planificación de la actividad dirigida a la satisfacción de la necesidad de vivienda, como usted bien ha dicho; frente a la simple y codiciosa venta de ladrillos, accesibilidad universal a los bienes de la ciudad. Y les queremos felicitar por ello expresamente, porque a estas alturas se ha evidenciado que la codicia del mercado nos ha llevado a la situación de dificultad en la que nos encontramos, y que la depredación sin control del suelo, ese bien escaso, ha sido una constante en los últimos años. Hemos oído a algún experto apuntar que en la última década se había urbanizado igual superficie que en toda la historia de la humanidad, lo cual no deja de ser dramático. Decía que esa codicia, esa depredación puso a la vivienda y al suelo al servicio de la avaricia y la especulación. Y que existan asociaciones como la suya, con fines y objetivos ligados a valores y principios en favor de la gente, a nuestro juicio merece nuestro reconocimiento. Puede que el calificativo de públicos que ustedes tienen algo tenga que ver, porque frente a quienes siempre están intentando enflaquecer la cosa pública y hoy incluso reclaman un intervencionismo desahogado, la verdad es que esto de público marca carácter, y decididamente debemos apoyarlo.

Como usted bien dice, los motivos económicos permanentemente son causa de exclusión de acceso a la vivienda, con independencia de que existan otros colectivos que tienen y reclaman soluciones a su problemática específica, como jóvenes, mayores o nuevos ciudadanos. Es cierto que la vivienda protegida constituye la mejor respuesta a esta problemática, pero también es cierto que hemos visto cómo en determinadas épocas ha estado al albur de la coyuntura económica, evidentemente por razones y cuestiones de decisión política. En este sentido queremos saber si ustedes piensan que la vivienda protegida, en cualquier situación, tanto de bonanza o de crisis, debe ser la apuesta permanente en una política de vivienda. Y al hilo de esto, con los datos que usted nos ha facilitado y que, por supuesto, ya conocíamos, quisiera preguntarle cuál es, a su juicio, la causa por la que la tendencia a la promoción de vivienda protegida, que allá por 1993 usted cifraba en torno al 28 por ciento, cayó incluso hasta un 8 por ciento escaso en 2002.

No resulta vano insistir en que la apuesta por la vivienda de alquiler resulta no solo interesante, sino ya inaplazable, y que forma parte de la inequívoca voluntad del Ministerio de Vivienda, no ya como contraposición a otros modos de acceso, sino como una alternativa viable y eficaz acomodada a las nuevas necesidades.

Decía que es cierto que existen diversas formulaciones de estas cuestiones en alquiler, y en alguna ocasión ha manifestado ser partidario de la vivienda en alquiler con opción a compra, si bien es un tanto escéptico sobre su capacidad dinamizadora del sector. Nos interesaría que abundara en esta cuestión, sobre por qué piensa que no es demasiado dinamizadora.

Por otro lado, hemos asistido también al arrimo de, digamos, novedosos emprendedores, que no por ello emprendedores noveles, provenientes de otros sectores de la actividad económica hacia el sector de la promoción, de la construcción, incluso como operadores de suelo. Creemos que esto no es malo en sí, pero agitado por la inexperiencia y combinado con dosis de avaricia desmesurada, entendemos que ha sido altamente pernicioso a corto, a medio e incluso, para muchas familias, a larguísimo plazo. Por eso, le preguntamos si creen, como asociación de experimentados trabajadores de la promoción, que esta tendencia inevitable hacia la vivienda protegida volverá a atraer nuevamente a des-
aprensivos al sector.

Y por último y para concluir, venía siendo habitual en las tasaciones de las entidades que concedían créditos sobrevalorar el bien a hipotecar, con los fines y consecuencias que todos conocemos. Quería preguntarle si piensan que esta práctica ha formado también parte o es causa determinante de lo que ya se llama y se ha venido llamando burbuja inmobiliaria.

Quisiera volver a darle las gracias y el reconocimiento de nuestro grupo por esa labor, y esperamos que siga manteniendo viva la imagen de la vivienda protegida en el sector público.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra, para poder responder a sus preguntas, el señor Villanueva, por un tiempo de diez minutos.

Don **FRANCESC VILLANUEVA**: Gracias por el interés y por las propuestas. No quiero asustar, pero necesito el tiempo de las cuatro comparencias futuras para poder desarrollar un poco dignamente los temas planteados. Intentaré ser riguroso e ir al grano, si es que puedo.

Me preguntaba el diputado señor Beloki sobre la inoperatividad del Observatorio de la vivienda. Yo también me pregunto el porqué. En cada reunión que hemos podido mantener con la ministra de Vivienda, en las tres sucesivas, hemos planteado el tema, lo hemos puesto encima de la mesa y hemos pedido que se diese un cierto cuerpo a este Observatorio de la vivienda. Les hemos ofrecido facilidades, ya que entre los contactos que tenemos con el Observatorio en Bruselas, la responsable del mismo es de nacionalidad chilena, o sea, que es facilísimo entendernos con ella sin ningún problema. Lo cierto es que todavía no está en marcha y no le puedo decir por qué. Hay conatos de creación del observatorio de la vivienda en Cataluña, sé que alguna comunidad ha hecho también algún intento de ponerlo en marcha. Yo

pienso que el problema que puede existir en nuestro país es que es tal la difusión de la información sobre la vivienda, es tal el desconcierto y la falta histórica de organismos conductores de la producción de vivienda en España, que es muy complicado, o debe ser muy complicado ponerlo en marcha. En un debate en el que participé con el diputado popular, señor Matos, un miembro de la tertulia me ofreció sus servicios desde el observatorio de la vivienda del bufete Garrigues Walker, curiosamente. Me dijo: Si te conviene alguna cosa, en el bufete tenemos un observatorio de la vivienda. Fantástico. Lo cierto es que este es un tema que nosotros estamos reclamando reiteradamente porque nos daría un poco esta visión de rigor sobre cuál es el estado de la vivienda en nuestro país. No puedo ir más allá.

Plan de la vivienda dinamizador. Efectivamente, nosotros queremos un plan de la vivienda que dinamice, justamente de lo que se quejaba el portavoz del Grupo Popular. Decía: Vamos a reactivar esto. Hay una lentitud, hay una laxitud y por tanto hay que recuperar esta actividad, esta producción. Entiendo que el plan de la vivienda tiene que ser eso, dinamizador. Como miembros que somos de la Comisión Nacional del Plan de la Vivienda, hemos hecho aportaciones y comentarios, es decir, hemos trabajado en el borrador que hasta ahora hemos tenido en las manos. Algunas de ellas creo sinceramente que harán falta para que esto se dinamice. Hay que generar las ayudas Renove a la rehabilitación y eficiencia energética. Hay que generar ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, puesto que hasta ahora el suelo protegido o con destino a la vivienda protegida era procedente de los aprovechamientos, y con esto, evidentemente, no se cubre la necesidad, no es suficiente. Hay que buscar mecanismos que incrementen estas inyecciones de suelo para vivienda protegida. Hay que crear instrumentos de información y gestión al plan, porque pienso que la información tiene que ser la clave para el desarrollo y para esta dinamización que pedimos.

Se incrementan las áreas, el concepto de rehabilitación se incrementa. Se hablaba genéricamente de rehabilitación; hoy en el nuevo plan estamos hablando de rehabilitación, perdonen que lea los acrónimos, a través del ARI, del ARU y del ARE. Los ARI son los planes de rehabilitación integral de barrios degradados o centros históricos de ciudades; los ARU son los planes de rehabilitación genéricos de áreas urbanas; y los ARE comprenden la renovación para la mejora y erradicación del chabolismo y de la infravivienda. Pienso que estos conceptos nuevos del plan deberán ayudar considerablemente a la dinamización del mismo. Esto en cuanto a lo que nosotros entendemos que debería ser el plan de la vivienda.

Respecto al 0,46 o el 0,7 por ciento del PIB, entiendo que es una mayor participación, una mayor incidencia en el desarrollo del concepto de riqueza nacional el hecho de que la vivienda protegida, la vivienda de la que estamos hablando, tenga un mayor papel, un mayor

protagonismo en la configuración de esta riqueza nacional, cuyo índice es el PIB. El hecho de que pidamos subir del 0,46 al 0,7 por ciento no es un tema absolutamente aleatorio, no tiene nada que ver con el 0,7 por ciento de la solidaridad ni de la cooperación, es simplemente porque el 0,7 por ciento es el monto aproximado que los países de nuestro entorno están destinando de su PIB a la vivienda protegida. Por tanto, lo que pedimos es homologarnos a lo que ocurre en el resto de Europa. Y hablando de Europa, traigo cifras aquí del observatorio y de los organismos europeos. No les quiero asustar, les quiero dar una tarde plácida y, por tanto, no daré cifras, pero la verdad es que son sorprendentes las diferencias que hay entre la producción, por ejemplo, de vivienda social (ya no digo protegida, porque ellos trabajan en otros conceptos) en Francia o en el Reino Unido y la vivienda social en España. La diferencia que hay entre unos y otros es abismal.

Entramos en el terreno que nos planteaba el portavoz del Grupo Popular, en el descenso de la producción de vivienda protegida. Me perdonarán si no he sido muy fiel al transcribir sus preguntas; en todo caso, con el permiso del presidente, me dicen si me dejo algo. Descenso de la producción en vivienda protegida. ¿A qué se debe la caída en esta producción? Hemos pasado un largo periodo en el que, lo apuntaba en mi primera intervención, el precio del dinero había bajado, había una serie de facilidades para la obtención de estos recursos, había una gran campaña mediática para ofrecer pisos con piscina, con garaje, con trastero, de una determinada calidad, acerca de lo cual no tengo nada que decir, al contrario. Y evidentemente, si el dinero que me piden me lo facilita un banco, además me lo valora al 110 por ciento de su importe, no al 80 por ciento que era el precio de tasación, entonces consigo este piso que me gusta, de renta libre, lo pago cómodamente, además me compro un Audi A3, me voy de vacaciones a no sé dónde, y de paso me caso, porque era una cosa que tenía pendiente y no había hecho. Esto, que era absolutamente ficticio, hoy ha finalizado y hay otra situación. Nos encontramos con que dejamos de hacer aquella vivienda protegida, aquella vivienda la abandonamos. O sea, los promotores privados que yo conocía que hacían VPO y que hacían concertado, se pasaron todos a la vivienda de renta libre; y, por otro lado, las instituciones, con unas capacidades muy limitadas de producción o de financiación, se quedaron haciendo lo que podían hacer en función de su patrimonio de suelo y de su capacidad de endeudamiento. Pasamos del 23 por ciento en 1993 al 8,11 por ciento en 2002. Podemos imaginar lo que queramos, pero la realidad es esta. En España, ¿cuál es el ámbito de la vivienda protegida? Pues del 7 al 9 por ciento. ¿Por qué? Porque es lo que hemos visto, o sea, cuando todo el mundo ha dejado el barco, los que quedamos en el barco hemos podido hacer entre el 7 y el 9 por ciento de producción. Nadie más ha hecho promoción de vivienda protegida, nadie más. Ya veremos ahora los que vuelven. Pero lo cierto es que esto llevó a esta situación desgra-

ciada de falta de oferta en este campo. Es verdad que el sector de la vivienda protegida, de la VPO, estaba estigmatizado. Le decía a un promotor de mi ciudad, que está haciendo o ha hecho mucha promoción libre, que ha sido uno de los grandes promotores de esta época: Oye, perdona, pero tú y yo, porque te conozco de jovencito, vivíamos en un piso de VPO. O sea, no me digas ahora que tus hijos no pueden vivir en una VPO. Pueden vivir en una VPO, deben vivir en una VPO, será bueno para ellos vivir en una VPO; luego la vida los llevará donde sea, pero es bueno. Yo siempre digo que he vivido en una VPO y mira dónde estoy.

Desarrollo del suelo. Todas las medidas que se han ido generando para desarrollo del suelo, para calificación del suelo con destino a vivienda protegida, para hacer las franjas bajas de esta vivienda protegida, régimen especial, VPO, han llegado hace escasamente dos, tres o cuatro años, siendo muy generoso. Hacer posible que ya sean viviendas es complicado. En Cataluña ahora han creado una figura que se llama ARE, áreas residenciales estratégicas. De aquí a que en Cataluña haya además calificadas un 50 por ciento para vivienda protegida, a que en Cataluña tengamos una vivienda protegida procedente de las ARE, tendrán que pasar, como mínimo, dos o tres años. Y aquí hay un ex consejero que me podrá decir si tengo o no tengo razón, pero como mínimo dos o tres años tardará en transformarse un suelo ARE en vivienda protegida. Por tanto, no hay vivienda protegida. Ha bajado la producción porque estamos en fase de planeamiento, porque hay cantidad de planeamiento en marcha en un momento en que no hay capacidad financiera, o sea, no hay recursos. Se financia estrictamente lo indispensable.

En los impuestos, estamos de acuerdo. Nuestra asociación fue la que se peleó con Economía y Hacienda y consiguió la rebaja del 7 al 4 por ciento en el IVA para la vivienda de promoción pública y la vivienda de régimen especial. Lo demás sigue estando al 7 por ciento. El alquiler de locales comerciales, obviamente, al 16 por ciento. En definitiva, luchamos para conseguir estas rebajas de impuestos, como también del 90 por ciento del IBI, por la promoción de vivienda protegida.

Se ha hablado de la rehabilitación, ¿qué hay que hacer para reactivarla? Yo diré lo que no hay que hacer, porque yo hacía rehabilitación. Lo que no hay que hacer es pasar de una fase en que un plan de la vivienda te está ofreciendo el 30 por ciento del importe de la finca o del bien a rehabilitar, el 30 por ciento del proyecto de ejecución material y el 30 por ciento de los honorarios de arquitectura, todo esto a fondo perdido para hacer una rehabilitación, a que por cada vivienda rehabilitada te den como máximo 600.000 pesetas. Porque en el mismo edificio, con los mismos costes, en un caso me están pagando prácticamente el 50 por ciento de la rehabilitación, y en el otro me están pagando justito el proyecto de ejecución material. Es lógico que la gente se dé de baja y nadie haga rehabilitación. La rehabilitación hay que retomarla y hay que aplicar mecanismos que sean

cuando menos aceptados y que tengan una traslación a la realidad factible. Lo que no se puede producir es este cambio sustancial. Nosotros dejamos de hacer rehabilitación, y como yo muchísimos compañeros, porque no podíamos soportar el coste que representaba hacer un proyecto de rehabilitación.

Sigo adelante. Igual me dejo alguna cosa pero me han dado tiempo y tengo que intentar contestar al último portavoz. La vivienda tiene que ser vivienda protegida. La vivienda es esta, la protegida, la de promoción y de calificación protegida. Luego hay otras viviendas, pero esta tendría que ser la clave. Es decir, el 25, el 30 o el 40 por ciento de la producción de vivienda en este país tendría que ser vivienda bajo algún régimen de protección. Y ésta, tener una salida constante en el mercado. Tendríamos que dejar claro este concepto, porque siempre hemos jugado en esta dualidad de que si la vivienda es una vivienda unifamiliar, ahí en la sierra... No, la vivienda es por antonomasia esta, la vivienda a la cual se puede acceder desde cualquier capa social de la sociedad, valga la redundancia. ¿Cuál es la causa de la caída del 23 por ciento al 8 por ciento? Yo creo que lo he citado. Esta situación de bonanza económica ha hecho que una parte, un segmento importante de la sociedad no se tuviese en cuenta, no interesase y entonces para este sector de la sociedad no hay respuesta, no hay producto, no hay oferta.

En cuanto a la dinamización del sector del alquiler, el borrador del plan nacional de la vivienda establece que en la nueva promoción urbana se reservará un 40 por ciento para vivienda en alquiler. Vamos a ver si esto va a dinamizar el mercado, si va a resolver en parte el producto; habrá que verlo. Yo pienso que es una apuesta importante, difícil y arriesgada, pero vamos a hacerlo. ¿Volverán algunos al sector de la VPO? Lo intentarán, efectivamente lo intentarán. Por eso yo hablo siempre de apoyar un determinado sector, en este caso, yo juego desde mi ámbito, un sector público, para que haga esta vivienda de calidad, que obviamente el trashumante, que digo yo, el promotor que se pasa el día de un lado a otro, evidentemente no hará, le será difícil hacer una vivienda de una determinada calidad. Evidentemente, estoy de acuerdo con que las hipotecas, cuando se puedan volver a hacer, tendrán que hacerse con los precios ajustados; obviamente estas alegrías no tienen por qué tener continuidad.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, me consta y sé de los esfuerzos de los señores diputados y también del compareciente para lograr ceñirse al tiempo. De todas maneras creo que es un esfuerzo que vale la pena, puesto que tenemos mucho trabajo durante toda la sesión. Por tanto, les agradezco doblemente este esfuerzo; le agradezco también de forma muy especial al señor Villanueva las aportaciones que ha hecho, aportaciones que disponemos todos los diputados y diputadas también por escrito. Damos por concluida esta primera compa-

recencia. Vamos a suspender dos minutos la sesión para poder despedir al compareciente. **(Pausa.)**

— **DE DON ENRIQUE VENDRELL, REPRESENTANTE DEL COLEGIO GENERAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS. (Número de expediente 219/000078.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a continuar la sesión con la comparecencia de don Enrique Vendrell, que es miembro del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y asesor jurídico del Consejo General de Administradores de Fincas de Cataluña. Lógicamente, le doy en nombre de todos los diputados y diputadas presentes la bienvenida; le agradezco el esfuerzo que ha hecho para preparar su comparecencia, puesto que nos ha mandado también los documentos pertinentes, todos vía correo. Quisiera también saludar y agradecer su presencia aquí al señor Miguel Ángel Muñoz, que es presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, y al señor Josep Maria Gual, que es el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cataluña; además de otras personas que les acompañan, todos ellos miembros del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. Tiene la palabra, por un tiempo de veinte minutos, don Enrique Vendrell.

Don **ENRIQUE VENDRELL**: Gracias, señor presidente de la Comisión. Señores portavoces, señores diputados, diputadas, tengo el honor y la satisfacción sincera de dirigirme a ustedes, en primer lugar, para agradecer, no en nombre propio exclusivamente, sino sobre todo en nombre de los profesionales, a favor de quienes hablo, los administradores de fincas de España, la invitación que se me ha cursado por esta Comisión para comparecer en la presente sesión informativa y la oportunidad de permitirme hacerles llegar las inquietudes, sugerencias y recomendaciones; es para nosotros una circunstancia muy importante y trascendente. Por lo tanto, si me lo permite el señor presidente, lo vamos a aprovechar. Trataremos de respetar el tiempo que nos han concedido y, desde luego, lo haremos siempre con mucho gusto y placer.

En este momento representamos a 15.000 administradores de fincas colegiados de todo el Estado. Por tanto, creemos que es importante, antes que nada, poner de manifiesto quiénes somos, cuál es la figura del administrador de fincas. Antiguamente, la Asociación Sindical de Administradores de Fincas se constituyó a principios de los años sesenta, pero como profesión colegiada de administradores de fincas se creó oficialmente por decreto el 1 de abril de 1968. Ahí se creó el Colegio Nacional de Administradores de Fincas; y posteriormente, en virtud del Real Decreto 1612/1981 de 19 de junio, se autorizó la creación de los actuales colegios territoriales de administradores de fincas de España,

además de los consejos generales de colegios. Actualmente, existen 38 colegios territoriales y los correspondientes consejos autonómicos, que aglutinan, como les he dicho ya, aproximadamente a más de 15.000 colegiados. Las funciones y competencias de los administradores de fincas son muchas y diversas, todas ellas esenciales para el disfrute y mantenimiento de nuestro patrimonio inmobiliario, ya sea en régimen de propiedad simple, en régimen de comunidad de propietarios o de arrendamiento. Les será entregada una documentación en la que explicamos con detalle todas estas circunstancias. Actualmente, la capacitación legalmente necesaria para el acceso a la profesión es la del máximo nivel, la del nivel de la trascendencia de las funciones que venimos desarrollando, ya que sólo es posible mediante la posesión del correspondiente título universitario oficial que permite el acceso directo, o bien mediante la titulación universitaria específica de nivel de grado que vienen impartiendo con éxito diversas universidades de España como título propio. Una de las pretensiones más esenciales que viene requiriendo nuestra profesión del Gobierno es precisamente el reconocimiento de la titulación universitaria oficial específica para la capacitación del ejercicio profesional de esta actividad, que cualifique y que permita el acceso al ejercicio de esta profesión como garantía, y esta es la razón de calidad y solvencia social. Consideramos que la seguridad de los consumidores, la importancia del patrimonio de las familias y la garantía de los servicios que requieren están más protegidos si quien los presta es un profesional capacitado, que responde en su actuación en todos los sentidos. Entre otros títulos universitarios superiores, actualmente el 90 por ciento de los administradores de fincas de España son licenciados en Derecho, o en Económicas o en Empresariales. Por lo tanto, insisto, apoyamos decididamente cualquier inquietud legislativa en materia de vivienda que preste una especial atención a potenciar la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de vivienda o de fincas en general, en aras del cumplimiento del mandato constitucional del artículo 47 de la Constitución. Sin embargo, venimos observando, en comparencias anteriores a la presente, que se dedica especial atención a tratar de garantizar los derechos de los consumidores como adquirentes ante los intermediarios o ante los promotores, y durante el proceso de edificación o en el momento puntual de la transmisión y acceso a la propiedad de la misma. Se está dedicando mucho tiempo y mucho esfuerzo a esa cuestión. Por supuesto es necesario. Sin embargo, no es menos importante garantizar los derechos de quienes ya han tenido acceso a la propiedad, para que puedan disfrutarla en las debidas condiciones durante toda su vida y la de sus descendientes. Y es aquí donde la existencia de la profesionalidad del administrador de fincas resulta esencial, como responsable de la prestación de los servicios de gestión, asesoramiento y administración del inmueble.

Los administradores de fincas sabemos que la sociedad en general requiere nuestros servicios, porque hoy el

concepto de propiedad de una vivienda no se asocia a unos pocos, sino a la generalidad de la población. Por tanto, poner en peligro el patrimonio obtenido con tanto esfuerzo, tantas hipotecas, y como consecuencia de ello de una mala administración o del desconocimiento de determinadas exigencias técnicas o legales, como requiere el inmueble, o porque no se ha asesorado debidamente para tomar las decisiones convenientes, es —a nuestro juicio— una falta de responsabilidad. Y no se diga que esto tiene que ver con el libre mercado, porque, a mi juicio, a nuestro juicio, el libre mercado se potencia cuando los profesionales que se aplican son mejores. El libre mercado no es el refugio, diríamos, del más listillo, del más espabilado, es el refugio del más capacitado. Por lo tanto, señorías, ustedes tienen aquí una gran posibilidad de construir futuro, de regular para exigir calidad, profesionalización, especialmente en un momento inmobiliario tan trascendental como es este. Exijan responsabilidad. En ese sentido, los administradores de fincas colegiados, todos, tienen cubierta su actividad a través de un seguro de responsabilidad civil de un mínimo de 600.000 euros, y además tienen un seguro de caución de 25.000 euros, siguiendo las recomendaciones contenidas en el Código Deontológico Europeo aprobadas en Bruselas el 31 de marzo de 2006 por la CEAB, que agrupa a todos los administradores de fincas de Europa, de la que formamos parte, la cual a su vez está integrada en la CEPI, Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias, cuyo secretario general, por cierto, es el señor Luis de Prado, precisamente presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Vizcaya. Por consiguiente, con la excepción del artículo 13.6 de la Ley de Propiedad Horizontal —claramente mejorable, por cierto—, circunscrito a la administración de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, en el que se establece que el cargo de administrador será ejercido por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, salvo esa excepción, lo cierto es que echamos de menos que por esta Cámara no se haya aprobado hasta ahora ninguna disposición relativa a la vivienda que incorpore y reconozca la trascendencia de esta actividad, la necesidad legal de una concreta y determinada cualificación profesional de quien la desarrolle y, en definitiva, de la figura del administrador de fincas. Les emplazamos, por lo tanto, a que lo hagan, como ya ha hecho recientemente, por cierto, el Parlament de Catalunya con la aprobación de la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda, en cuyo artículo 54 se introdujo precisamente —lo tienen ustedes en el dossier que se les ha entregado— la delimitación de la figura del administrador de fincas, al que se define, se le exige capacitación profesional, se le determina el cumplimiento de las condiciones legales para su ejercicio, su responsabilidad, su independencia profesional y la obligación de respetar los códigos éticos, y especialmente dedicación a la protección de los derechos de los consumidores y usuarios. Ha sido un buen precedente y pensamos que es necesario que también se

recoja por esta Cámara. En conclusión, les animo y sugiero, si me lo permiten, antes de cambiar de tema, para que reconozcan la trascendencia de la actividad profesional de los administradores de fincas, les animo a eso, a que regulen expresamente esta figura, para que le exijan el máximo nivel de capacitación, cualificación legal, responsabilidad y calidad en la prestación de los servicios; y por supuesto, para que insten a la Administración competente para que se proceda a la homologación de la titulación académica universitaria específica que capacite para esta actividad profesional. Estén seguros de que proporcionará seguridad y estabilidad al núcleo social más primario de la sociedad, que es la comunidad de propietarios. Lo que redundará, sin duda, en beneficio de todos y del patrimonio de las familias españolas.

En cuanto a iniciativas legales concretas, sustantivas, la verdad es que tengo bastantes que hacerles, pero voy a procurar ser lo más sucinto posible. En materia de arrendamientos urbanos, los administradores de fincas, saben ustedes, estamos a la altura de los mayores especialistas. Se constató ya con la promulgación de la última Ley de Arrendamientos Urbanos, del año 1994, en la que tuvimos que lidiar ni más ni menos con sus disposiciones transitorias, su aplicación inmediata, las actualizaciones, etcétera. En la actualidad subsisten, como saben SS.SS. perfectamente, dos regulaciones legales en esta materia, la del texto refundido de 1964, que recoge las normas, por cierto, de la Ley de 1956, aderezada con el Real Decreto-ley 2/1985, el famoso Decreto Boyer, y la Ley de 1994, que entró en vigor al año siguiente. Por lo tanto, se trata de una verdadera telaraña de normativas, que se ha dado en llamar coloquialmente enredamientos urbanos más que arrendamientos urbanos. Es sabido en materia arrendaticia que la oferta en España es anormalmente baja en relación con los países de nuestro entorno, estamos alrededor del 11 ó 13 por ciento de promedio de ocupación de las familias en régimen de alquiler, cuando en Europa el promedio está en el 40 por ciento y en algunos países, como Alemania, en el 60 por ciento. En la Ley de 1994 precisamente se decía, en su exposición de motivos, que uno de sus objetivos era precisamente invertir o al menos incrementar el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler, pero es evidente, señorías, que no lo ha conseguido en absoluto. Hoy coincidimos todos en que la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, e incluso que la relación calidad-precio no es buena. Obviamente, la Ley de 1994 no es la única responsable. Existen otras razones. Señorías, no duden que entre las razones más trascendentes está la de que venimos arrastrando una regulación arrendaticia de 1956 y de 1964 que tiene un carácter excesivamente restrictivo y especialmente proteccionista de los derechos de una sola de las partes. Además, tenemos todavía vigente la prórroga forzosa. Todo ello ha venido creando un síndrome, sinceramente se lo digo, de falta de confianza entre los propietarios. Cualquier iniciativa o medida que se pretenda tomar para fomentar el arrendamiento ha de

pasar en este momento por fomentar, para evitar la inseguridad económica y jurídica que para el arrendador provoca la actual legislación arrendaticia; jurídica, y me refiero también procesal. La seguridad del arrendador es imprescindible, por lo tanto, si se quiere adoptar alguna solución que genere un incremento de la oferta de alquiler.

En la actualidad, alrededor del 85 por ciento de la oferta de alquiler de viviendas no viene de empresas promotoras ni constructoras, y menos de la Administración pública, cuya actuación se ha caracterizado hasta ahora por una bajísima, por no decir nula, aportación de viviendas sociales en alquiler. Son sin duda los propietarios particulares o individuales quienes han venido nutriendo la reducida oferta de fincas en alquiler, y son quienes potencialmente tienen en sus manos la capacidad de poderla incrementar. ¿Y por qué no lo hacen? Si existe una bolsa tan importante como se ha venido publicando de viviendas de alquiler de segunda mano desocupadas, ¿por qué razón no son ofrecidas por los propietarios al mercado? Pudiendo ser variadas las justificaciones —seguro que pueden existir motivos personales—, a buen seguro todos los propietarios coincidirán, como coinciden, en invocar como motivo fundamental el de los riesgos de impago del alquiler por parte del arrendatario, el uso indebido por parte de los ocupantes de la vivienda arrendada, la dificultad en recuperar la posesión de la vivienda cuando se ha incumplido por el arrendador o cuando ha expirado el plazo correspondiente. Y además, cuando la recupera, no hace falta que les explique en qué estado suele encontrarla el propietario.

A fin de ir a lo práctico, permítanme hacerles algunas propuestas de reforma. Concretamente, el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 dice: al arrendador sólo le está permitido exigir al arrendatario un mes de fianza en metálico; exigido, un mes, sólo un mes. Si se trata de contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda, dos meses. Además, las comunidades autónomas ya se han ocupado, todas, de mantener la vigencia de aquel decreto antiguo del año 1949 de constitución obligatoria de las fianzas y depósito en el organismo público correspondiente. Esto continúa estando vigente, a pesar, ya les digo, de haber pasado sesenta años; desde entonces, las fianzas obligatorias se han de depositar en los correspondientes organismos autonómicos. Es decir, las administraciones autonómicas obtienen de los arrendamientos una importante fuente de financiación, sin contraprestación alguna para los arrendadores ni para el mercado arrendaticio. En cualquier caso, sea lo que fuere, todos sabemos que esa fianza obligatoria, máxima y mínima —es decir, es esa y no puede ser otra, en metálico—, es insuficiente para cubrir los meses dejados a deber o los daños ocasionados a la finca arrendada o el impago de los servicios y suministros pendiente producidos por el arrendatario. Por este motivo es habitual que el arrendador se vea obligado a obtener un plus de seguridad o garantías a quien pueda prestarlo, una garantía bancaria por un importe superior

al del mes en metálico que la ley establece. Pero no siempre esto es una solución posible. Contando la Administración pública con unos depósitos por las fianzas ingresadas tan importantes, bien pudiera estudiarse la posibilidad de que, con el enorme instrumento financiero que suponen, pueda proporcionar a los arrendadores de vivienda unas garantías complementarias o subvenciones o préstamos directos sin interés para reponer al arrendador de los posibles incumplimientos de las obligaciones de los arrendatarios, sin otra condición que la finca se vuelva a colocar en el mercado de alquiler. Es decir, si se reciben estas ayudas, el arrendador deberá comprometerse a volver a recolocar la finca cuando ha sido desocupada o desarrendada. Nos explicaremos, una medida concreta en esta línea ha sido la que se aprobó por la Generalitat de Catalunya mediante el Decreto 54/2008 el pasado 11 de marzo, pero que no ha entrado en vigor hasta ahora, hasta el mes de septiembre pasado. Ese decreto establece un régimen de coberturas de cobro de rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, que consiste ni más ni menos en que la Administración autonómica garantiza el cobro del importe de los alquileres no satisfechos por el arrendatario hasta cinco meses mientras dure el proceso judicial, es decir, requiere la formulación de la demanda de desahucio por falta de pago correspondiente, y hasta que se recupere la posesión de la vivienda por parte del arrendador, ese plazo de tiempo y hasta un máximo de cinco meses está cubierto por la Administración autonómica. Es una medida que nosotros apoyamos y que consideramos adoptada en la dirección correcta.

Otra reforma que proponemos, la del artículo 9 de la LAU. El artículo 9 de la LAU es aquel que establece un periodo de plazo mínimo de duración de contrato de cinco años. Sólo hay una excepción, según el artículo 9, a ese plazo, y es cuando necesite el arrendador ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años. Es la única flexibilización, por decirlo de alguna manera, a ese plazo mínimo de cinco años de duración de contrato. Sin embargo, esto no es suficiente. ¿Por qué? Porque exige que sea necesidad del propio arrendador; y en segundo lugar, porque esta necesidad la tiene que invocar en el momento en que hace el contrato. Es decir, el arrendador ya ha de saber que dentro de dos años o tres años necesitará la vivienda para él. Eso es una medida absolutamente inútil. Lo que proponemos en ese artículo 9 es lo siguiente, que se legisle en el doble sentido de que pueda alegarse la necesidad, no sólo para el arrendador, sino también para sus ascendientes o descendientes, e incluso familiares hasta segundo grado de parentesco; y también que se introduzca la posibilidad de que esta denegación de continuación del contrato, es decir, esta posibilidad de resolver el contrato, se pueda invocar cuando la causa sobreviene, no estaba prevista en el momento del contrato y sobreviene con posterioridad; que sea posible resolver el arrendamiento haciendo un requerimiento al arrendatario y dándole un plazo, de tres o seis meses, para que la desocupe; y que en ese

sentido pueda la familia, el pariente, el hijo, el padre o el nieto ocupar esa vivienda. Son circunstancias sobrevenidas, como puede ser en caso de matrimonio de un hijo o en caso de una separación, tan habitual en las familias españolas. Apoyamos en ese sentido la proposición de ley que sabemos que se ha presentado por el Grupo Parlamentario Catalán, y que fue admitida por el Pleno del Congreso el pasado 18 de noviembre; pensamos que sería de gran ayuda para potenciar la oferta arrendaticia que se pudiera llegar a aprobar esta reforma legal.

Conservación de la vivienda, artículo 21. Nos dice la ley clarísimamente que es obligación del propietario conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro fuera imputable al arrendatario. Señorías, hoy en día el arrendador no tiene forma alguna de asegurarse de que el arrendatario está haciendo un uso adecuado de la vivienda arrendada. La ley arrendaticia debería ser más exigente en asegurar el buen ejercicio del derecho de uso del arrendatario y de los ocupantes de la vivienda, permitiendo al arrendador realizar comprobaciones periódicas y previendo la resolución arrendaticia si se impidiera o si se constatase que el uso de la vivienda no es el adecuado.

Otra reforma absolutamente esencial que proponemos a la legislación arrendaticia: la supresión de la prórroga forzosa. Sé que no soy el primero que plantea esta modificación legal, pero realmente debemos insistir. Una de las medidas que deberían acometerse de una manera decidida es la reforma de las disposiciones transitorias de la LAU, en el sentido de que se suprima la prórroga forzosa. La prórroga forzosa no hace otra cosa sino mantener estas relaciones anómalas, absolutamente desproporcionadas, desequilibradas, en una institución que no tiene parangón en el derecho comparado, y que además provoca una falta de dinamización del mercado arrendaticio y no aporta en este momento ningún beneficio para lo que supone la oferta de alquiler y la movilidad de las personas. La medida de carácter fiscal que proponemos, señorías, en temas arrendaticios es que se amplíe la reducción al cien por cien de los rendimientos obtenidos por el arrendamiento de viviendas, pedimos la modificación del artículo 23 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, independientemente de cuál sea la edad de los arrendatarios. Sabemos que hoy en día se permite esta reducción sólo si se arrienda a personas de una edad inferior a 35 años. Sin embargo, además, el sistema no funciona porque exige la comunicación anual por el arrendatario al arrendador de su edad, lo cual en muchas ocasiones, como digo, hace muy difícil acreditar el cumplimiento de los requisitos.

La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil es imprescindible. Somos partidarios de la reforma urgente del proceso de desahucio por falta de pago. En este momento, del total de procesos judiciales en materia arrendaticia el 90,2 por ciento son desahucios por falta

de pago, 90,2 por ciento. En el año 2006 eran 26.000 procesos aproximadamente. Se estimaron, resultaron estimados en la demanda el 96 por ciento, sólo un 4 por ciento se desestimó, probablemente por razones formales. Es gravísimo. El 90,2 por ciento son desahucios, 26.000 al año en el año 2006; es decir, 120 desahucios cada día se han planteado por falta de pago. Las modificaciones que debieran realizarse en esta materia deben ir en la línea de agilizar el proceso, no cabe otra solución. Sabemos que en el año 2003 se acometió una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero ha resultado absolutamente insuficiente, como hemos podido constatar. Se detectan problemas en la citación al demandado. El demandado, que sabe perfectamente que no ha pagado el alquiler, no lo duden, lo que pretende es demorar el proceso. Si no se le encuentra en la finca o si no recoge la citación, la ley actual exige búsqueda del domicilio a través de registros públicos, y si no se le encuentra tampoco en esos domicilios, publicación de la citación en el Boletín Oficial de la Provincia. Señorías, nosotros proponemos simplemente que se le cite en la finca arrendada o en el domicilio que haya señalado el arrendatario en el momento de hacer el contrato. Si no se hallare y si no recogiera el aviso, que se publique en estrados del propio juzgado, tal como ya estaba en la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 1981. Otro problema es el de la notificación de la sentencia. Habiendo seguido el proceso, habiendo obtenido la sentencia, después hay que notificársela. Obviamente, el arrendatario no está en ese domicilio; probablemente se haya marchado ya muy lejos; búsquenlo ustedes, notifíquenle, entréguenle la sentencia. Como no se le encuentra, edítese en el Boletín Oficial del Estado otra vez o en el Boletín Oficial de la Provincia; más gastos; más tiempo. Que quede claro que si no ha acudido al juicio o bien si ha acudido al juicio, en ese momento se le debería entregar la sentencia o en el plazo de cinco días, citándole ya expresamente en ese acto para que recoja la sentencia. Y si no ha acudido a juicio y está declarado en rebeldía, que baste la publicación de la sentencia en estrados del propio juzgado, no siendo necesaria la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Y después viene el tercer problema, el lanzamiento, sacar al arrendatario y a los ocupantes de la finca. Pues bien, la Ley de Enjuiciamiento Civil les otorga veinte días de plazo para que puedan marcharse libremente —el propietario mientras tanto no puede pedir el lanzamiento— y treinta días más, si lo pide, si es arrendatario de vivienda también tiene derecho a treinta días más. Hasta que no hayan transcurrido esos plazos, el propietario no puede pedir, por lo tanto, el lanzamiento mediante la correspondiente demanda de ejecución de sentencia. Lo que pedimos es que no haya que pedir lanzamiento, que se practique el lanzamiento directamente en la fecha que se había señalado en su momento, cuando ya se presentó la demanda y se admitió a trámite la misma por parte del juez, y que desde luego el lanzamiento no sea más allá de los treinta días después del juicio.

Sabemos que hay una iniciativa también del Grupo Parlamentario Convergència i Unió en este momento, que está presentada en el Congreso, de reforma del procedimiento. Pero también sabemos que hay un anteproyecto que está en trámite en el Ministerio de Vivienda, al que hicimos ya alegaciones hace pocos días, en la misma línea de reformar la Ley de Enjuiciamiento Civil para agilizar el proceso de desahucio por falta de pago y por expiración de plazo. Nos adherimos de manera absoluta a esas iniciativas, y esperamos que aprovechen la oportunidad, señorías, y que realmente se aprueben en el sentido que proponemos. Hay una propuesta, que también les acompañamos, de don Vicente Magro Servet, que es presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, y que por cierto, acaba de serle concedida la medalla al mérito social penitenciario por el Ministerio de Interior, en la que propone la penalización de estas situaciones, no tanto en cuanto al impago de las rentas, sino por el hecho delictivo que supondría mantenerse en la continuidad posesoria de la finca a pesar de haber sido requerido de su devolución, impidiendo la recuperación de la misma por el arrendador. Es decir, la tipificación vendría dada no por la situación de morosidad, sino por la voluntad culposa de no devolución de la posesión del inmueble a la propiedad.

En cuanto a las reformas de la Ley de Propiedad Horizontal, tienen ustedes un informe que les hemos acompañado también. Si hay un profesional que conoce la Ley de Propiedad Horizontal, ese es el administrador de fincas. El administrador de fincas propuso en su momento una reforma legislativa, una iniciativa legislativa popular que tuvo un gran éxito y dio lugar a la reforma aprobada por este Congreso en el año 1999. Hace un par de años, una comisión constituida por abogados y asesores jurídicos de distintos colegios arbitró una serie de reformas de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido que ustedes pueden contemplar en el documento que les he acompañado. Básicamente, pretendemos flexibilizar la adopción de determinados acuerdos de las comunidades de propietarios, sobre todo si son para nuevos servicios y mejoras, y la vinculación a esos acuerdos de todos los copropietarios, incluso los disidentes, y la vinculación también al pago de estas reformas; restricción de la unanimidad, que sólo hace congelar el sistema; agilizar el sistema de convocatorias y comunicaciones; la concreción y ampliación de las obligaciones de los propietarios respecto de la comunidad, insisto, en cuanto al mantenimiento de su finca y de los elementos comunes, así como en las responsabilidades económicas derivadas por el incumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos generales; ampliación del periodo de afección real a tres años; ampliación del fondo de reserva obligatorio al 10 por ciento, no al 5 por ciento como está en la actualidad, dedicado a mantener o a atender los gastos de mantenimiento de la finca; potenciación de la capacitación de la figura del secretario administrador como profesional, así como de

sus responsabilidades. En definitiva, señorías, están ahí y me remito al estudio.

Otras propuestas más concretas todavía en cuanto al Plan estatal de vivienda, y ya acabo, señor presidente. Es verdad que el Plan estatal habla en los artículos 46 y 47 de conceder ayudas a la rehabilitación de los edificios, es cierto. Ayudas en préstamos, en subsidiación de préstamos y subvenciones, en concreto hasta el 10 por ciento. Sobre el papel está bien apoyar la rehabilitación, aunque los administradores de fincas lo hemos estado haciendo siempre. Pero en realidad lo que echamos de menos, en primer lugar, es que se establezcan medidas concretas para asegurar que estas ayudas realmente lleguen, que no sean papel mojado; que se ayude a las comunidades de propietarios, en primer lugar, no sólo a los propietarios, sino a las comunidades de propietarios; y en segundo lugar, que la tramitación de la concesión de estas ayudas o subvenciones, sea cual sea la Administración competente la que las conceda, sea efectiva. Es absolutamente normal hoy en día —les informo— que en ocasiones se denieguen sin más, simplemente se archivan las solicitudes que nosotros podemos presentar; en otras, se esgrimen justificaciones de mera burocracia interna que obligan a reiterar y repetir nuevamente la solicitud; en otras, la complejidad de los requisitos de instrucción del expediente hace tan inviable o inútil la petición que más vale no formularla. Y otras veces se alude a agotamientos de la partida presupuestaria correspondiente, a pesar de hallarnos en los primeros meses del ejercicio. Un retraso injustificable en la concesión de la subvención o de la subsidiación del préstamo, como se dice en el Plan nacional de vivienda, la hace inútil; afecta a la habitabilidad de los edificios y de sus viviendas, perjudica a los propietarios (los que residen en él, que están esperando la ayuda), y finalmente a la utilidad y credibilidad del propio sistema. Si el sistema no funciona, no ha funcionado hasta ahora, ¡a ver ahora qué pasará! Y por supuesto, también nos afecta a los administradores de fincas, porque al explicar esto a los propietarios, a las comunidades, nos convertimos en el blanco fácil de las iras y de las críticas de los demás. Por consiguiente, ¿qué pedimos? Seguridad: que se concreten plazos, medidas de agilización y simplificación de los procesos, de los expedientes de concesión, eficacia administrativa, que se aplique el silencio. Y por supuesto, pedimos menos burocracia.

La última petición: el IVA. El tipo reducido del 7 por ciento para obras de rehabilitación está concedido, pero sólo en parte, cuando se refiere a comunidades de propietarios, y además sólo para obras de albañilería. Sabemos que una rehabilitación requiere la intervención de muchos industriales, no sólo el constructor, el paleta, sino realmente es mucho más complejo; si se trata de una rehabilitación, apliquemos el IVA del 7 por ciento a todas las obras de rehabilitación, sea cual sea y sea quien sea quien las haga. Hasta nos atrevemos a pedir que sea el 4 por ciento, como aquí se ha comentado hace un momento, el tipo mínimo bonificado, aunque sea tem-

poralmente, en atención a la crisis inmobiliaria y especialmente para ayudar al sector de la construcción.

Nada más de momento. Sólo recordar las palabras que recientemente el excelentísimo señor Miquel Roca i Junyent nos dedicó en la inauguración del congreso de Barcelona, celebrado el pasado mes de junio, en la que nos decía: No se desanimen; ustedes, los administradores de fincas, tienen la batalla ganada porque la sociedad reclama y necesita su intervención. Y la invitación que nos ha hecho esta Comisión nos permite constatar que en efecto es así, que nuestro esfuerzo y trabajo va por el buen camino, y por ello se lo agradezco nuevamente en nombre de todos los administradores de fincas de España. Tengan la seguridad, señorías, de que estaremos siempre allí donde nos necesiten, porque consideramos que estamos preparados y porque podemos ayudarles en la solución de los problemas que se plantean día a día a nuestros inmuebles; pero también, y lo que es más importante, a las personas que residen en ellos y a las que han de conservarlos.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Vendrell, le agradezco en nombre de todos los presentes el esfuerzo que ha hecho. Además, los diputados tienen toda esta documentación editada en sus manos, lo que nos va a ayudar a valorar en lo que cabe su aportación. Por lo tanto, muchas gracias.

Vamos a iniciar un turno de intervenciones. Como siempre, les pido a los señores y a las señoras portavoces que sean breves en sus intervenciones, porque cuanto más breves sean, más tiempo le damos a nuestro compareciente, que es a quien en definitiva hemos venido a escuchar.

Tiene la palabra en primer lugar el portavoz de Convergència i Unió, el señor Jané.

El señor **JANÉ GUASCH**: Señorías, en primer lugar, en nombre del Grupo Parlamentario Catalán de Convergència i Unió, agradezco la comparecencia hoy aquí de Enrique Vendrell, que representa en este acto y en la Comisión de Vivienda al Colegio General de Administradores de Fincas, pero representa, si me lo permite, señor Vendrell, una profesión y una vocación de servicio. Los administradores de fincas —se ha referido antes a unas palabras de quien fue ponente de la Constitución, Miquel Roca— tienen la batalla ganada. Y es así, porque ustedes conocen de cerca la realidad del mercado inmobiliario y la realidad de las comunidades de propietarios y el día a día. Ustedes hoy han hecho en esta Comisión de Vivienda un excelente diagnóstico y propuestas, propuestas prácticas porque conocen esa realidad y esto les avala.

El señor Vendrell hacía referencia, y yo quiero recordarlo de manera expresa, porque sé que le hará una especial ilusión que lo haga, a que en el año 1999 prosperó en este Congreso de los Diputados una primera proposición de ley de iniciativa legislativa popular propuesta por los administradores de fincas, y muy directa-

mente por otro señor Vendrell, por su padre, por Josep Maria Vendrell, y por Francesc Xavier Durà, que hoy ya no están, del colegio de Barcelona y Lleida, que fueron promotores de esa reforma junto con el conjunto de administradores de fincas de España. También quiero agradecer que está hoy en esta Comisión Miguel Ángel Muñoz como representante del colegio nacional a nivel de todo el Estado, y Josep Maria Gual, del colegio de Barcelona y Lleida, al igual que Elena Juano, su secretaria, y todo un conjunto de personas que le acompañan, le arropan; porque ustedes han hecho en la historia propuestas que han sido positivas. Y desde *Convergència i Unió* queremos recoger una en concreto, que el propio presidente de esta Comisión defendió en el Pleno de la Cámara la semana pasada. Usted ha hecho referencia a la necesidad de agilizar los procedimientos de desahucio; y es cierto que esta fue también una de las propuestas que los propios administradores de fincas habían impulsado. La toma en consideración de esa propuesta, señor Vendrell, fue aprobada por unanimidad el pasado martes; quizás hubo alguna abstención, pero básicamente hubo un gran consenso en la toma en consideración de esa propuesta. Pues bien, es una propuesta que ustedes ya han informado, porque hay un anteproyecto de ley del Ministerio de Vivienda y del Ministerio de Justicia que va en la misma línea, pero hemos perdido un año, más de un año. Nuestro grupo parlamentario tuvo ocasión de defenderla en el Pleno de la Cámara la pasada legislatura, y no se tomó en consideración. Entonces se nos dijo que no, y la propuesta, en sus ejes, era la misma. Después, en el Senado, sí que se tomó en consideración, pero ya era tarde; la legislatura casi estaba finalizando su andadura y no hubo tiempo de tramitarla. Si se hubiese aceptado en su día, hoy quizás esa propuesta de reforma que el señor Macias defendió el martes pasado en el Pleno de la Cámara sería ya una ley en el BOE y estaría facilitando quizás una mayor dinamización del mercado de alquiler, que falta hace. Por tanto, esta reflexión nos acerca a los grupos parlamentarios a lo que debe ser, sin ninguna duda, una mayor atención a las propuestas que nos llegan de los colectivos que conocen la realidad; y ustedes los administradores de fincas lo son. Por tanto, sin querer alargarme, señor presidente, agradezco hoy su presencia aquí, agradezco las propuestas que nos han hecho a los distintos grupos; leeremos con atención el «Diario de Sesiones» y leeremos con atención las propuestas que acompañan al «Diario de Sesiones» y que no han podido ser reproducidas en su integridad, porque las propuestas que se pueden hacer desde un sector que conoce la realidad son muchas y deben ser productivas. El ánimo de *Convergència i Unió* es que esta Comisión de Vivienda pueda encauzarlas a través de propuestas en positivo. Es una comisión con capacidad legislativa. Por primera vez en esta Cámara existe una Comisión de Vivienda como tal para encauzar todas estas problemáticas, todas estas sugerencias que se nos exponen a los distintos portavoces. Por tanto, el agradecimiento de *Convergència i Unió*.

Y acabo, señor presidente, con una reflexión: En un momento en que tanto se está hablando de las directivas de servicios, tanto se está hablando de la regulación de las profesiones colegiadas, si alguna cosa debe quedar en el acta de esta sesión, cuando vienen los administradores de fincas, es que quienes realizan una actividad profesional como ustedes en el día a día, deben tener el necesario reconocimiento académico y el necesario reconocimiento de lo que son unos estudios y una profesión. Ese reconocimiento profesional, *Convergència i Unió* siempre ha defendido que lo tengan, y creo que su intervención, la calidad de sus propuestas en esta intervención hoy avala esta necesidad de que llegue de una vez por todas ese pleno reconocimiento profesional de la actividad del administrador de fincas.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene ahora la palabra el señor Beloki, representando al Grupo del Partido Nacionalista Vasco.

El señor **BELOKI GUERRA**: Agradezco también al señor Vendrell las explicaciones que nos ha dado, los términos en los que se ha expresado, y sobre todo la documentación que nos ha hecho llegar y que requiere, lógicamente, un estudio más detallado.

He estado siguiendo, al mismo tiempo que hablaba usted, la comparecencia que por escrito nos ha entregado. Y le voy a decir con simplicidad la sensación que he tenido: que está usted siendo claro, muy claro. He tenido la impresión de que cuando hay mucha luz, a veces ciega, o sea, se ve menos cuando hay un exceso de luz. Y yo he tenido una cierta sensación de eso en algunos momentos. Porque, no sé si, subyaciendo un poco a todo lo que usted decía, y se lo pregunto con sencillez, no nos estaba usted transmitiendo implícitamente: No están haciendo ustedes lo que tienen que hacer y además están haciendo lo que no tienen que hacer. Y esa va a ser mi pregunta. Porque usted nos ha dicho qué cosas hay que hacer. Insisto en que hasta donde me ha dado tiempo a seguir en la primera parte le veía con claridad; lo que usted quería está claro, meridianamente claro, pero no sé si esto conlleva también un cierto reproche a que las políticas de vivienda que ahora se están poniendo en marcha no sólo no están actuando en lo principal, sino quizás hasta están enmarañando un poco lo que debiera ser mucho más simple. Usted nos ha dicho con claridad: Son los propietarios particulares e individuales quienes han venido nutriendo la reducida oferta de fincas en alquiler y son quienes potencialmente tienen en sus manos poderla incrementar; hagan ustedes las reformas legales, y se acabó. Le he entendido yo. Esto es muy claro. Me pregunto si no es excesivamente claro. Y la pregunta es esa: si tiene usted la sensación de que no estamos haciendo lo que habría que hacer, y al mismo tiempo quizás estemos haciendo las cosas que no hay que hacer.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra la señora doña Inmaculada Bañuls, que actúa de portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

La señora **BAÑULS ROS**: Muchas gracias, señor Vendrell, por su comparecencia, por la exposición que nos ha ofrecido, y también por facilitarnos todo ese material informativo. Tengo que decir que he tenido oportunidad de ojarlo un poco por encima, lo haré con más detenimiento, y he seguido con atención toda su exposición.

Tengo que empezar diciendo que, igual que el señor Jané, compartimos la opinión de que se ha perdido mucho tiempo en las modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos. También desde el Grupo Parlamentario Popular llevamos cuatro años insistiendo. Tengo cosas que preguntarle y tenemos poco tiempo. Usted ha realizado un análisis muy preciso sobre la preocupante situación existente en el mercado de alquiler, derivado del impago de rentas y del abuso de la debilidad del sistema judicial, ante la cual los arrendadores de viviendas siguen sin garantías jurídicas suficientes para conseguir recuperar la posesión de sus inmuebles ante el impago de rentas, viéndose sometidos a largos procesos judiciales. Todo esto genera inseguridades, y las inseguridades, como sabemos, también retraen la oferta de alquiler.

Ante la reducida eficacia de las últimas reformas legales de la Ley de Enjuiciamiento Civil ustedes proponen, entre otras cosas, la creación de un registro de morosos por medio de un reglamento regulador. Estas modificaciones, al igual que otras que ustedes también proponen, pensamos que son positivas, son necesarias, y es de esperar que se cumplan en los juzgados para que sean realmente efectivas. Y, al hilo de sus palabras, me gustaría escuchar sus puntos de vista sobre algunas cuestiones. Voy a plantearle situaciones diferentes. Como usted bien sabe, como todos sabemos, los edificios antiguos, los que acumulan varias décadas de existencia desde su construcción, presentan con frecuencia la necesidad de efectuar rehabilitaciones que afectan a las instalaciones, a los servicios, suministros básicos, y en algunos casos también a su estructura, además de dotarles en algunos casos de las nuevas tecnologías, para la recepción de las cuales no están preparados. También frecuentemente nos vemos en el caso de que estos edificios están habitados por personas de edad avanzada con poca renta y por personas con escasa o nula capacidad económica y poco arraigo, y también con poca o nula predisposición a asumir obras necesarias, cuantiosas e importantes. Al mismo tiempo, la rigidez del sistema impide a las comunidades de propietarios como tales acudir a la financiación externa crediticia, lo que, unido a la magnitud de los presupuestos, hace desistir a las mismas del intento y se termina con una reparación superflua o bien con el abandono total. Ante estas situaciones, me gustaría saber qué medidas sugieren desde su organización colegial; si creen al mismo tiempo con-

veniente la instauración de mecanismos oficiales de revisión y control de edificios en todas sus instalaciones y servicios, con carácter obligatorio para las comunidades, en aras de impedir el envejecimiento o degradación de los mismos. Y, del mismo modo, qué opinión les merece la posibilidad de permitir a las comunidades que puedan endeudarse con mayor flexibilidad, cuando así lo decidan, para acometer esas obras necesarias para su mantenimiento, sin que sea necesaria la firma ante la entidad bancaria o financiera de todos los propietarios, siendo suficiente sólo con la intervención del presidente para obligar a las mismas; o, como ustedes proponen, que sea el administrador profesional, con capacidad para representar al inmueble en un sentido pleno, es decir, tanto judicial como extrajudicialmente, como ocurre en el resto de los países del entorno.

Si nos referimos a los edificios de nueva construcción, pues estos edificios tienen muchos servicios, precisan poner en marcha, mantener y conservar sus instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, con el fin de evitar futuras reparaciones costosas. En estos edificios la gran cantidad de viviendas en poder de empresas promotoras o de especuladores, unido a la existencia en los mismos de instalaciones o servicios costosos de mantener, como he dicho, plantea tensiones importantes que son difíciles de resolver por sí mismas por las comunidades de propietarios. Se están dando casos de promotoras que, en ejercicio de una posición dominante, retrasan —usted lo sabe, no le estoy contando nada nuevo— los pagos a la comunidad hasta el momento de realizar las ventas a terceros, y plantean oposición a cualquier inversión que no sea estrictamente necesaria y obligatoria, y acuden a menudo, para ir retrasando, a la impugnación judicial. La falta de liquidez económica de las comunidades dificulta, o impide en algunos casos, poner y mantener en perfecto funcionamiento estos servicios, con perjuicio de los propietarios que puntualmente están cumpliendo con su cuota de obligación en la comunidad. Ante estos problemas, me gustaría que me respondiera, si usted lo considera conveniente, qué medidas creen que sería necesario adoptar para agilizar el proceso de recaudación y cobro de deudas. También si cree que sería oportuno obligar a las comunidades a cumplir con los calendarios de mantenimiento de los edificios. Y de qué manera se podría garantizar de forma eficaz y segura la responsabilidad de los defectos constructivos.

No quiero dejar de mencionar, pese al poco tiempo que tenemos, que tanto desde las administraciones de carácter vecinal como desde el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad, se viene exigiendo desde hace muchos años una modificación de la legislación de propiedad horizontal para que las comunidades de propietarios asuman en su integridad los costes de las actuaciones de accesibilidad en los elementos comunes de los inmuebles, como ocurre en la mayor parte de los países europeos. Esta es una reforma que he visto que ustedes han tenido en cuenta en sus propuestas de modificaciones de la Ley de Propiedad

Horizontal, pero es importante abordarla con máxima urgencia, puesto que es el asunto que, con diferencia, más denuncias y quejas suscita entre las personas con movilidad reducida. Y además ocurre que, al no disponer, muchas veces, de recursos para acometer por sí mismas las obras o actuaciones de accesibilidad o no poder lograr esas mayorías requeridas en el seno de la comunidad, se ven obligadas, sin amparo legal de ningún tipo, a sufrir situaciones muy lamentables. Yo le preguntaría: ¿qué dificultades son las que se presentan más frecuentemente en las comunidades para hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad al acceso y utilización de los elementos comunes de los edificios y qué medidas se podrían aplicar para agilizar los procesos de reformas que garanticen la accesibilidad? Ya voy terminando. En cualquier caso, independientemente de las cuestiones que le hayamos podido plantear desde nuestro grupo en este escaso periodo de tiempo, creemos que la exposición ha sido muy interesante, ha sido clarificadora —tenemos también los documentos—, y reiteramos la posición de nuestro grupo de la necesidad, como ha dicho, de mejorar la cobertura legal de los propietarios de las viviendas, ya sea para el uso propio o para el arrendamiento.

Compartimos con ustedes también el sentimiento de que la Administración pública debe promover, favorecer y vigilar el cumplimiento de la legalidad, y de este modo se podrá estimular y garantizar la inversión segura en los activos patrimoniales y confiar también en el funcionamiento y mantenimiento actualizado de los mismos. En esa tarea, creemos que la labor que desempeñan ustedes, los profesionales que integran los colegios de administradores de fincas, resulta franca y realmente imprescindible.

El señor **PRESIDENTE**: Finalmente tiene la palabra don Jesús Alique, en nombre del Grupo Parlamentario Socialista.

El señor **ALIQUE LÓPEZ**: Señor Vendrell, en primer lugar, en representación del Grupo Parlamentario Socialista, le doy la bienvenida a esta Comisión y sobre todo le agradezco sus reflexiones y las propuestas que ha dejado aquí esta tarde, que seguro que serán de utilidad para el conjunto de los grupos parlamentarios.

Usted comparece para hablar sobre la problemática de la vivienda en España —es el cometido de estas comparecencias— y lo hace en este caso como representante del Colegio General de Administradores de Fincas. En este sentido quiero reconocer la labor y el trabajo que hace esta corporación de derecho público, y también de manera muy especial, en el día a día, el trabajo que hacen los administradores de fincas que, como usted muy bien ha dicho, se mueven en el campo de actuación del sector inmobiliario.

El gran objetivo hoy en España es la política de la vivienda, una política que facilite el acceso de las personas, de los jóvenes, de las familias a la vivienda, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler. Para ello hay muchas medidas que están puestas encima

de la mesa, que se han tratado en esta Comisión —la propia ministra así lo ha hecho—. Y también tenemos un futuro, yo diría esperanzador, con un plan de vivienda, que espero que con las aportaciones de todos mejoren ese acceso a la vivienda que, por cierto, es un derecho constitucional.

Y es precisamente en uno de los aspectos que usted ha tratado —fundamentalmente el alquiler, en este caso desde la posición de su cometido como profesionales— en el que yo creo que se está haciendo una importante incidencia en la política de vivienda por parte del Gobierno. Nosotros, como grupo parlamentario, lo apoyamos porque creemos que precisamente el alquiler ofrece importantes ventajas desde el punto de vista económico, desde el punto de vista social y también laboral. El alquiler ofrece ventajas importantes, como por ejemplo propiciar la movilidad geográfica de los trabajadores, disminuir el endeudamiento de los hogares o la elección de los propios ciudadanos en función de su propio ciclo vital. Esto es así, sin embargo, y usted lo ha dejado ahí en el aire, se constata en la realidad que los ciudadanos en los últimos años, yo diría en la historia prácticamente de nuestro país, han decidido mayoritariamente acceder a la vivienda por el régimen de propiedad. Entre las causas están seguramente las propias características del mercado de la vivienda, y todos coincidiremos en que en España prima una cultura de la compra en vez de una cultura del alquiler, algo bien diferente de lo que está ocurriendo en este momento, y ha ocurrido también históricamente, en otros países de Europa. Usted mismo lo comentaba: mientras que la media es el 40 por ciento, aquí en España es el 11 por ciento.

Afortunadamente, esta tendencia en los últimos tiempos empieza a cambiar, porque es la primera vez que un Gobierno habla de la política del alquiler, de que una parte de la política de la vivienda sea la política del alquiler. Pero es verdad, y usted lo ponía de manifiesto, que siguen siendo necesarias medidas de estímulo al alquiler, en particular las destinadas a fortalecer la seguridad jurídica de las partes, a que usted ha hecho referencia, y fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler. Y esto precisamente es en lo que incide —usted también hacía referencia— el anteproyecto de ley de medidas de fomento del alquiler y la eficiencia energética de los edificios, al que, por cierto, usted en la propia documentación que nos ha dado, y ha hecho referencia, ha tenido acceso por parte del ministerio en el trámite de audiencia, y al cual han presentado una serie de reflexiones, de conclusiones y de propuestas de mejora del articulado, porque hay que recordar que esta ley pretende modificar parte de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Propiedad Horizontal. Antes, cuando escuchaba a la portavoz del Grupo Popular, sinceramente pensaba que no es coherente que un grupo político plantee respuestas a algo en lo que durante ocho años no hizo nada, como fue precisamente la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

mientos Urbanos. Usted mismo hacía referencia a que se hizo en el año 1994, y es ahora otra vez, con un Gobierno socialista, cuando desde la participación se pretende su modificación para fortalecer, como decía anteriormente, la seguridad jurídica de las partes.

Quiero recordar que esta modificación o este anteproyecto de ley viene a modificar determinados aspectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos que tienen que ver precisamente con el supuesto de la prórroga obligatoria del contrato, en este caso que también puedan ser los descendientes en primer grado, tanto en la línea superior como en la línea inferior. Y una importante modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el propósito, precisamente de lo que usted mismo hablaba, de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protejan al inquilino, que también hay inquilinos que tienen buena fe. En este sentido, me gustaría conocer si por su parte, por parte de la corporación a la que representa, considera que este anteproyecto de ley es un paso positivo hacia delante con respecto a la situación en la que en este momento vivimos, más allá, lógicamente, de que el anteproyecto pueda ser mejorado con las aportaciones que tanto su colectivo como otros están haciendo y con las que aportará también el propio trámite parlamentario de modificación.

Por cierto, quiero decirle también, porque he tenido ocasión de leerlo, que creo que bastantes de esas observaciones que ustedes hacen a ese articulado están bien planteadas y son en cualquier caso interesantes. Pero al margen de hablar en detalle de eso, lo que le preguntaba era si cree que en el conjunto es un paso hacia adelante esta ley de medidas de fomento del alquiler y de la eficiencia energética. Voy terminando, señor presidente. También me gustaría que nos comentase si hay alguna medida normativa nueva que no esté dentro de ese articulado que usted considere que es importante para sacar al mercado el mayor número de viviendas vacías que en este momento están en *stock*. Dentro del fomento en incremento de la oferta en el mercado del alquiler, como usted conoce, en el plan de vivienda hay algunas medidas, como por ejemplo la vivienda protegida con opción de compra, que va a permitir, lógicamente, aplazar la decisión de acceder a la propiedad de la vivienda según circunstancias personales de cada comprador. En este sentido nos parece buena esta medida y las medidas que la acompañan, pero me gustaría conocer si ustedes han valorado algún otro tipo de medida que podría también favorecer el acceso al alquiler por un mayor número de personas, y sobre todo poder sacar ese número de viviendas que en este momento están en *stock*. Y si considera usted que el instrumento que supone hoy en día la Sociedad Pública de Alquiler es una garantía para el arrendador, y si usted considera que debe haber más medidas en este sentido.

Por mi parte, nada más, reiterándole nuestro agradecimiento por su comparecencia y por las aportaciones que ha hecho.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a dar al señor Vendrell un turno de respuesta, que tendrá que ser también un tanto acelerada, a las múltiples cuestiones planteadas por los portavoces de los grupos.

Don **ENRIQUE VENDRELL**: En primer lugar, muchas gracias a todos los portavoces que han intervenido, porque sus preguntas manifiestan que en efecto se han leído algo de lo que se les ha entregado o me han escuchado por lo menos parte de lo que haya podido decir. Por lo tanto, se lo agradezco sinceramente.

El señor Jané se ha tenido que marchar, pero, es una persona que para los administradores de fincas merece la máxima estimación y consideración; nos conoce profundamente y, por lo tanto, agradezco en nombre de los administradores de fincas las palabras de felicitación que me ha dirigido.

Señor Beloki, de mis palabras no ha salido ni un solo reproche, no era mi intención. Y perdóneme si usted ha podido en algún momento pensar que era esto lo que estaba haciendo. Nosotros sólo podemos estar agradecidos al Congreso de los Diputados. La iniciativa legislativa popular que presentamos hace, como ha dicho el señor Jané, algunos años, en el año 1998, que supuso la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, fue para nosotros un hecho trascendental; para nuestra profesión fue importantísimo sentir el apoyo que supuso que una iniciativa presentada por 900.000 españoles pudiera ser considerada, debatida y aprobada en la forma en que lo fue, recogiendo prácticamente todas las proposiciones que hacíamos en aquel entonces. Y se ha demostrado que realmente la Ley de Propiedad Horizontal, toda ella, a pesar de su antigüedad, del año 1960, y además de su cortedad —sólo tiene 24 artículos—, es una ley que ha funcionado, se ha tenido que ir adaptando con el paso del tiempo a las necesidades que las comunidades de propietarios vienen teniendo, a los problemas que iban saliendo, pero ha funcionado y funciona. Y realmente la reforma fue un paso adelante en este proceso muy positivo. Si usted ha percibido, señor Beloki, alguna queja es porque a veces hay problemas que los administradores de fincas detectamos que, sinceramente, podrían ser resueltos fácilmente, podrían ser resueltos con medidas muy concretas que tardan mucho en llegar; puede que en ese sentido usted haya percibido cierta ansiedad, pero nada más. Para nosotros lo de hoy es muy importante, les felicito a ustedes por tener esta Comisión de Vivienda para tratar estos temas y les agradezco que nos escuchen, que nos hayan invitado, porque ustedes pueden hacer un trabajo muy importante. Por lo tanto, sería absurdo que yo me quejara, que yo le manifestara a usted algún reproche; ni mucho menos, no era esa mi intención.

Señora Bañuls, no sé si podré contestar a todas las preguntas. Realmente usted me ha sometido a un *test*, y si contesto a todas sus preguntas, probablemente no saldré por esta puerta, sino que el presidente me sacará por atrás, porque me ha dicho que tengo sólo cinco

minutos. Edificios antiguos que se han de rehabilitar. En efecto, estos son los mayores problemas que tenemos, sobre todo si hay arrendatarios con rentas antiguas, congeladas, que todavía existen, porque la Ley de Arrendamientos Urbanos no lo ha resuelto. Y por lo tanto, evidentemente, estas rehabilitaciones tan importantes sólo pueden ser dadas mediante ayudas, que muchas veces, como he dicho, no llegan o son realmente poco sustanciosas. La solución que les queda a los propietarios es vender la finca con arrendatarios incluidos a empresas que tengan capacidad y solvencia económica suficiente como para hacer inversiones sin rentabilidad más que a largo plazo. Obviamente, algún día los arrendatarios dejarán de estar.

En cuanto a los préstamos bancarios, las comunidades de propietarios tienen precisamente estos problemas: no consiguen préstamos bancarios porque las entidades bancarias no se los conceden. No tienen personalidad jurídica, y la única solución, que no es solución, es que vayan todos los propietarios a firmar y que hagan mini-préstamos, prácticamente individuales, porque en definitiva responderán cada uno de ellos de su parte, de su cuota; eso no es un préstamo a la comunidad de propietarios, eso no es operativo. Lo que pedimos precisamente es que estas ayudas que están previstas en el plan nacional de vivienda también puedan concederse a las comunidades de propietarios directamente; y además sin incompatibilidad ninguna con préstamos a propietarios individuales. Porque parece que una cosa está reñida con la otra, tal como está planteado en el plan nacional de vivienda.

Problemas de impagos por parte de los promotores, este es un tema que también ha planteado. Precisamente los impagos fue una de las razones fundamentales por las que los administradores promovimos la iniciativa legislativa popular. Se consiguió arbitrar un procedimiento rápido, eficaz de reclamación de deudas en las comunidades de propietarios con el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, que después ha sido recogido en la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 introduciéndose dentro del proceso monitorio. Si los promotores, pero no sólo los promotores, no pagan a la comunidad de propietarios los gastos de mantenimiento de la finca, el administrador lo único que puede hacer es proponer a la comunidad el acuerdo de que se apruebe la reclamación judicial correspondiente contra el promotor o contra quien sea. Si no pagan, tienen que pagar, y el procedimiento monitorio del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal permite el embargo de la finca nada más formulada la reclamación, la petición inicial del procedimiento monitorio, que se llama, y por lo tanto está garantizado en ese sentido el pago; antes o después se pagará, evidentemente, porque si no paga él, pagará el comprador de la finca cuando se venda el inmueble, puesto que el embargo está inscrito en el registro correspondiente.

Hablaba usted también, señoría, del tema de cómo garantizar la responsabilidad por defectos constructivos.

Ese es un problema que tenemos los administradores, tenemos los abogados, tenemos los propietarios, tenemos todo el mundo, cuando nos encontramos con una finca que ha sido adquirida con mucho esfuerzo y que, además, aparecen vicios a los pocos meses o incluso a los pocos días. En ese sentido, tenemos un régimen que es el que hay, está previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación; los plazos de prescripción, las responsabilidades de promotores, constructores, arquitectos, arquitectos técnicos, todos los agentes de la edificación, y cada uno con lo suyo. No hay otra manera que ir a los tribunales y plantear la correspondiente acción de juicio ordinario, demostrando el defecto y el vicio constructivo. No hay solución milagrosa.

Me ha preguntado también, señora Bañuls, me parece que esta era la última pregunta, con qué dificultades nos encontramos en las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de accesibilidad. Es importante esta pregunta. ¿Por qué? Pues porque realmente las administraciones son también cada vez más exigentes porque se está detectando que cada vez hay más problemas de accesibilidad. Supongo que tiene que ver con la edad de las personas; evidentemente la vida es mucho más larga y se plantean problemas de movilidad para poder acceder a las viviendas. Mire, hay problemas para adoptar acuerdos, en primer lugar porque se requieren unas mayorías importantes en la Ley de Propiedad Horizontal estatal, y más problemas todavía cuando la ejecución de las obras supone afectación de elementos comunes o elementos privativos. Es decir, a veces instalar un ascensor supone la alteración de la estructura de la finca, pero además supone la ocupación de una parte de un patio interior que es propiedad del señor del bajo, o de un piso que tiene frente a esa galería una cocina, con lo cual le perjudica en sus vistas, etcétera. Estas son las mayores dificultades.

En Cataluña se aprobó hace un par de años el nuevo Código Civil catalán en el que se regula la propiedad horizontal, diferente, pero que aborda estos temas. Y plantea que para adoptar una solución de este tipo es suficiente la mayoría simple, es decir, mayoría de coeficiente de los propietarios asistentes a la reunión; no dice mayoría del total, sino mayoría simple, la ordinaria; en este caso sería de los asistentes a la reunión. ¿Ayuda? Sí, ayuda en este sentido. Lo que ocurre es que después viene el coste, quién lo asume y cómo se asume y cómo se reparte. Bien, el coste —y acabo— es el que deberán asumir los propietarios, además de forma obligatoria, sin distinción, independientemente de que hayan votado a favor o en contra. Y además sin límite, en el Código Civil catalán sin límite, que en la Ley de Propiedad Horizontal hay el límite de tres cuotas ordinarias de gastos; es decir, si cuesta diez y cada propietario paga cada mes uno, tres cuotas ordinarias serían tres; por lo tanto, si cuesta diez, pues pagará hasta tres. Con lo cual, esa obra no se podrá desarrollar, tal como está en este momento previsto en la Ley de Propiedad Horizontal. La Administración tendría, a lo mejor, que arbitrar

alguna posibilidad de ayuda, o bien suprimir el límite y que haga la comunidad el esfuerzo, que obtenga en todo caso la comunidad las subvenciones o los préstamos suficientes para poder asumir la instalación, la supresión de la barrera arquitectónica que supone esta obra.

Al señor Alique, simplemente me quería referir en cuanto a la reforma de la LAU que plantea su grupo y que está en este momento en anteproyecto. En efecto, la conocemos, hemos hecho alegaciones y en lo que son propuestas de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil estamos en un 95 por ciento a favor. Es un buen camino, es una buena iniciativa, se puede mejorar, hacemos alguna sugerencia, y realmente nos ha satisfecho mucho la iniciativa, aunque, como ha dicho el señor Jané, sinceramente podía haberse planteado antes, porque el problema de los desahucios por falta de pago es un problema de hace muchos años, no de 2003, sino de hace muchos años. Antes, también.

Reforma la LAU, en su propuesta, el artículo 9 que he citado; lo hace, pero desde nuestro punto de vista de una manera insuficiente. Permite esgrimir la necesidad del arrendador, como ya estaba en la ley, pero además de un familiar hasta el primer grado de consanguinidad. Primer grado de consanguinidad es un hijo o es un padre, y nada más. ¿Por qué no prevemos la posibilidad de que la necesidad sea para la pareja o para un nieto? ¿Por qué lo limitan ustedes? Si los arrendatarios tienen la posibilidad de subrogarse, ascendientes y descendientes sin limitación, subrogarse en los derechos arrendaticios, cuando falla el arrendatario puede subrogarse cualquier familiar, ascendiente o descendiente sin límite, pues por qué razón un ascendiente o un descendiente del arrendador no puede esgrimir la necesidad, si es para la misma vivienda, es su vivienda. Es una limitación que puede recortar el que un propietario se decida a poner una vivienda en alquiler.

Y otra cuestión que echo de menos en la propuesta, si me permite, es que no ha previsto la posibilidad de que esa necesidad sobrevenga después. Ustedes mantienen que tenga que ser esgrimida en el momento del contrato, tal como está en la ley actualmente, pero, ¿y si dentro de dos años yo, que soy propietario, o mi hijo, que es propietario, se separa y necesita la vivienda? Yo no se la podré dar. ¿Es una necesidad? Sí, pero sobrevinida, no estaba prevista en el contrato. No exijan la prevención de que tenga que ser en el momento del contrato cuando se esgrima esa necesidad, que se permita la posibilidad de que ante situaciones justificadas se requiera la resolución del contrato. Después, si evidentemente no es así, ya tiene la ley los resortes necesarios para garantizar el cumplimiento: exige una indemnización al arrendatario y el derecho a retorno del arrendatario si no cumpliera el arrendador con esa necesidad. Eso es muy importante también, pero permitan al arrendador que, ante ciertas situaciones justificadas, pueda resolver el contrato.

Por último, me ha hablado del arrendamiento más opción de compra. Es una figura muy interesante. Noso-

tros la apoyamos siempre. Sabemos que en este momento hay muchas fincas que podrían arrendarse con opción de compra. La opción de compra no está regulada en el Derecho civil español. El Código Civil apenas se remite a un artículo que habla de la promesa de compra o de venta, pero no hay ninguna disposición que la regule. Podría ser una buena iniciativa regular el arrendamiento con opción de compra. Pero arrendamiento flexible, no arrendamiento con obligación de diez años y luego opción de compra. No, arrendamiento flexible. Pienso que eso también puede ser una buena solución. Hay promotores incluso que nos han venido a preguntar cómo podrían ofrecer una finca en arrendamiento; sabiendo que ahora no venden, pues la ofrecen en arrendamiento y con la posibilidad, y ventaja para el arrendatario, de que el dinero que ha estado pagando lo pueda descontar del precio de venta. Es interesante para los dos: para el propietario, el constructor, el vendedor, porque mientras tanto le saca una rentabilidad a la finca, que sólo le produce gastos porque no la puede vender; y para el arrendatario porque además lo que está pagando no es a fondo perdido, como decimos muchas veces, sino que va a ser dedicado, si se decide, a la compra de una finca más adelante. Por lo tanto es interesante.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Vendrell, ha sido una comparecencia que a todos nos ha abierto múltiples caminos, nos ha sugerido múltiples trabajos; en definitiva, como decía el señor Beloki, nos ha puesto muchos deberes, que es para lo que estamos las señoras y los señores diputados. Le agradecemos a usted y a todo el colectivo que representa —que sé que ha estado preparando esta intervención suya con gran intensidad— sus palabras; ahora todos los diputados y todos los ciudadanos van a poder disfrutar todas estas propuestas porque son públicas desde el momento en que usted las ha formulado en esta tribuna.

Vamos a recibir al siguiente compareciente, don José Manuel Galindo. **(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia.)**

— **DE DON JOSÉ MANUEL GALINDO CUEVAS, PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA. (Número de expediente 219/000079.)**

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Iniciamos la tercera comparecencia de esta tarde. En este caso tenemos un compareciente de lujo, a la altura de los anteriores, es don José Manuel Galindo Cuevas, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España. Queremos darle la bienvenida en nombre de los miembros de esta Mesa y de todas SS.SS., hay una gran expectación en torno a la información que sé que el señor Galindo va a facilitar a esta Comisión y, por tanto, no consumo más tiempo. El señor presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España

tiene la palabra. Gracias por haber venido, y esta es su Comisión.

Don JOSÉ MANUEL GALINDO: Señorías, primero que nada quiero agradecer esta invitación a participar o a informar sobre cómo vemos desde nuestra asociación, la Asociación de Promotores y Constructores de España, la problemática de la vivienda en estos momentos y también, por extensión, del mercado inmobiliario. Yo creo que en estos momentos lo que es vivienda, no en estos momentos, sino siempre, trasciende el ámbito de lo local y de lo sectorial. Y si siempre ha sido una preocupación por parte de todos los ciudadanos, en estos momentos todavía lo es más, por las razones que a continuación veremos.

Quiero adelantar el compromiso de nuestro sector, desde la lealtad institucional, para trabajar en la búsqueda de medidas que puedan desarrollar la actividad inmobiliaria, en estos momentos bastante retraída, con el convencimiento además de que medidas parciales o aisladas no son suficientes y se requiere la colaboración y cooperación de todos. Este compromiso que nosotros estamos enunciando no quiero que sea un compromiso pasivo, sino que debe traducirse en un seguimiento vigilante e intenso, tanto de las actuaciones y de las medidas que emprendamos nosotros mismos las que emprendan otros agentes, tanto públicos como privados en general.

Lo que sí hay es una realidad detrás de toda la problemática de vivienda como bien básico, como bien de primera necesidad: que siempre hace falta vivienda. Es decir, existe la demanda de vivienda y existirá. Este es el marco que está detrás de toda la reflexión que vayamos a hacer en estos momentos y que nosotros además cuantificamos en unas 400.000 viviendas al año de forma estructural. Coyunturalmente puede haber una retracción de la demanda, puede haber una cierta elasticidad a pesar de esta necesidad que determina que, en un determinado plazo, no se materialicen operaciones, tanto de compra como de arrendamiento de vivienda, pero a largo plazo esta elasticidad no existe y al final la creación de hogares, es decir, esta demanda de necesidad de vivienda, se materializa inexorablemente. Por poner un ejemplo, yo diría que dentro de diez años veremos cómo se han producido en España cuatro millones de viviendas y además se han ocupado estos cuatro millones de viviendas. Tal vez, como digo, coyunturalmente no se concretan en un momento determinado, en un momento debido a la coyuntura, pero sí con carácter estructural.

Voy a hablar en dos partes: en la primera parte lo que voy a enunciar es aproximadamente un diagnóstico, un dimensionamiento y también unos efectos de la situación actual, de la coyuntura, de lo que podemos llamar, ya sin ningún tipo de pudor, la crisis que estamos viviendo en estos momentos, crisis inmobiliaria, y hablaremos también de que tiene otras consideraciones, para en la segunda parte proponer alguna reflexión y alguna medida que pueda ayudar a reactivar el sector inmobiliario y, por

ende, también el sector económico y el empleo en nuestro país.

Como decía, yo creo que esto es más que una crisis inmobiliaria. Se inició como crisis inmobiliaria, se convirtió en crisis financiera, a continuación ha afectado a la economía y, si se sigue así, yo creo que se puede transformar también en una crisis social y en una crisis política, con lo cual la gravedad de la crisis inunda todos los ámbitos. Es decir, trasciende lo local, es una crisis sistémica, como se viene diciendo, una crisis que se inició en 2007, como todos sabemos, en un sitio muy localizado y en un tema muy localizado, con una morosidad hipotecaria en un punto de Estados Unidos, y eso marcó una tendencia, catalizó, se convirtió en una crisis sistémica, pero luego hubo otro acto relevante, que fue la no intervención de Lehman Brothers, que produjo otra situación de referencia en el comportamiento de los mercados financieros. Y vaya por delante que los mercados financieros son importantes en toda la vida económica, pero por supuesto, y también con carácter específico, en el sector que nos ocupa, donde prácticamente todas las operaciones están vinculadas y necesitadas del crédito inmobiliario. La falta de autorregulación, que a veces se ha hablado, de nuestro sector y la vulnerabilidad, yo creo que no es sino una trasposición de la propia falta de autorregulación y sobre todo de vulnerabilidad del sistema financiero.

Lo ocurrido, en términos muy concretos, ha sido un entorno de exuberancia financiera a todos los niveles, de baja percepción del riesgo, de incremento del coste de las materias primas y sobre todo de una gran liquidez en los sistemas financieros, gran liquidez que no coincidía —y yo creo que esa es una de las claves del origen de la crisis— con las necesidades de la economía. Hubo un distanciamiento entre las necesidades económicas, los recursos que hacían falta para que funcionara la economía, y los recursos disponibles a través de la financiación, que empezaron a derivarse, que empezaron a estructurarse y a multiplicarse por mucho estas necesidades originalmente de la propia economía. Entonces, este distanciamiento entre la esfera financiera y la esfera económica creo que trajo graves consecuencias, como fue una inflación de los activos, no sólo de los inmobiliarios, sino en general de todos los activos y, por supuesto, de los activos inmobiliarios.

Dicho esto, quería dar algunos datos en cuanto a cuál es la coyuntura, es decir, cuál es la realidad de la coyuntura, y luego algunos datos que nos permitan dimensionar las medidas que nosotros proponemos.

En primer lugar, lo que es evidente es que en estos momentos prácticamente no se vende nada. Es decir, no se vende vivienda y otros productos inmobiliarios tampoco. No se vende por dos razones fundamentales: en primer lugar hay una falta de confianza. Hay dos razones subjetivas: una la falta de confianza y la otra derivada de una inseguridad, fundamentalmente laboral. Las personas que no tienen confianza en mantener un empleo estable difícilmente se embarcan en inversiones impor-

tantes. Esas son dos razones subjetivas, pero tampoco hay que ocultar otras razones objetivas, como es la excesiva inflación de los precios de la vivienda, que ha derivado en un excesivo esfuerzo para acceder fundamentalmente a la compra de esta vivienda. Y por supuesto, y es algo ya mucho más coyuntural, mucho más del momento, la dificultad de acceso al crédito. En estos momentos las entidades financieras son muy reacias o muy restrictivas en la concesión de sus préstamos, buscando garantías donde antes no las buscaban, y eso es un cambio de marco importantísimo. Antes había mucho dinero, aparte de ser barato, y el dinero era fácil. Y ahora hay menos dinero, aunque lo puede haber, pero sobre todo el dinero, aparte de ser un poco más caro, no existe en cantidad ni para todos.

Es por ello que la accesibilidad a la vivienda, voy a dar solamente dos datos, se ha deteriorado. En estos momentos, según la información de que disponemos del Banco de España, el esfuerzo medio, con deducciones, para comprar una vivienda, entendiéndolo que el núcleo familiar medio es 1,56 personas que trabajan en un hogar, si valiera esta ratio, sería el esfuerzo de un 40 por ciento. Como la realidad no es que en un hogar trabajen 1,56 personas, sino que trabajan una o trabajan dos, en el caso de que solamente trabaje una persona en un hogar, el esfuerzo medio para comprar la vivienda, para la amortización del crédito hipotecario se acerca al 60 por ciento, y en el caso de que sean dos, es un poco por debajo del 30 por ciento. Es decir, si trabajan dos personas en el hogar se puede comprar una vivienda, y si trabaja una persona, como no haya ayudas, difícilmente se puede.

Como decía, el diagnóstico este de «no se vende» tiene unos efectos absolutamente concatenados, que en el fondo podríamos verlos como un círculo vicioso. Lo que inicialmente, hace a lo mejor dos o tres años, hubiéramos llamado círculo virtuoso (producción de viviendas, generación de riqueza, generación de empleo, generación de actividad, etcétera, que se cerraba), en estos momentos el círculo es al revés: no se vende, se generan *stocks*, no se inician nuevos desarrollos hasta que no se venda lo que se ha hecho, se destruye empleo, no existe confianza, no existe crédito, no hay ventas, se generan *stocks*, etcétera. Creo que el proceso inicialmente arranca de una situación de no actividad, derivada sobre todo de existencia todavía de viviendas o de *stocks* sin vender. Es el primer paso, la condición sine qua non para luego desbloquear un proceso de actividad. Hasta que no se laminen, no se drenen todos esos *stocks* de viviendas terminadas que en estos momentos están en manos de promotores, difícilmente se reiniciará una actividad promotora.

Algún dato que creo que es importante conocer en cuanto a la aportación de este sector a la economía, al empleo y también al sistema financiero, lo voy a dar sobre todo como soporte para luego justificar y dimensionar el alcance de las medidas que planteamos.

En relación con el peso del sector construcción en la economía, de forma directa contribuye en un 11 por ciento, datos a 2007, y de forma indirecta en un 7,6 por ciento. Es decir, que la contribución total del sector construcción al PIB es de un 18,6 por ciento, prácticamente la quinta parte del PIB de la economía española. En lo que se refiere al empleo, el empleo directo que ocupa nuestro sector es de un 14 por ciento y el empleo indirecto es de un 6 por ciento. Es decir, que representamos el 20 por ciento, es decir, la quinta parte exactamente de la contribución al empleo de la economía española. Y en el ámbito de lo financiero, del total de crédito financiero de todas las entidades financieras, tanto bancas como cajas, como entidades de crédito, que asciende aproximadamente a 1,8 billones (españoles) de euros, el 60 por ciento corresponde al sector construcción, aproximadamente un 35 por ciento o un 37 por ciento lo que es el crédito a los particulares, aproximadamente en torno a un 17 por ciento, si no me equivoco, el crédito al promotor, y otro 8 por ciento el crédito directo a la construcción. Es decir, un 60 por ciento de todo el volumen de crédito de todas las entidades financieras en España directamente está vinculado con la actividad inmobiliaria, y fundamentalmente con la vivienda a través de este 35 por ciento dedicado a la adquisición y rehabilitación de vivienda. Hemos hablado del peso en el empleo, la contribución al empleo, la contribución al PIB y también la contribución al mundo financiero, como elemento que justifica, desde nuestro punto de vista, las medidas que se puedan adoptar en ayudas de un sector, del sector financiero, como elemento prácticamente indispensable para que funcione todo el sistema, evidentemente financiero, pero también el económico.

Desde el punto de vista de la coyuntura, y voy a hablar brevemente de ello para hacer referencia luego a un hecho concreto, que es la destrucción de empleo que se está generando, quiero recordar que la producción de viviendas de este año, el inicio de viviendas, yo creo que no llegará a las 270.000, 280.000 viviendas. A agosto, creo que los datos que refleja la información que nos da la Administración es de 223.000 unidades, con una tendencia a la baja importante, lo que nos hace presumir que no lleguemos o que terminemos en torno a las 275.000 viviendas. Y también hay una caída importante en las compraventas totales de vivienda, que en el primer trimestre eran 315.000 viviendas. Esta compraventa no refleja un estado del momento, sino que es la materialización, mediante la formalización de escrituras públicas, de operaciones de compraventa que se han realizado prácticamente desde hace dos años, desde el inicio de las promociones. Por eso no es un indicador adelantado, sino más bien atrasado, sin embargo la caída es importantísima.

Las previsiones que nosotros hemos hecho de destrucción de puestos de trabajo como consecuencia de la bajada de actividad, las vamos a exponer ahora para ver un poco la gravedad de la situación. Yo creía que les

habíamos entregado una pequeña nota para que pudieran ustedes seguirla y no tener que abrumar con cifras, pero como no es así lo vamos a explicar.

Nosotros cuantificamos el *stock* de viviendas a finales de 2008 en aproximadamente unas 590.000 viviendas. ¿Cómo lo hemos calculado? Pues hemos supuesto que hasta 2004 prácticamente no había *stock*, o muy poco, porque todo lo que se terminaba se estaba vendiendo, y desde 2004 hasta estos momentos hemos calculado las viviendas que se han terminado y las viviendas que se han vendido, y la diferencia entre lo que se termina y lo que se vende es lo que se convierte en *stock*. Hay que tener en cuenta de los datos que nos da la Administración el concepto autopromoción, es decir, porque si solamente viéramos la serie de viviendas terminadas y la de transacciones, nos faltarían cantidades importantes, que se corresponden con la autopromoción. En concreto, por ejemplo, en 2007, viviendas terminadas, es decir, licencias de final de obra ha habido 641.000; transacciones de viviendas, ha habido 412.000; pero en autopromoción se han desarrollado 94.000 viviendas, que hay que sumar a las transacciones para compararlo luego con las viviendas terminadas. Pues bien, con esta metodología, que es deducir de las viviendas producidas aquellas que se han vendido, de las terminadas las que se han vendido, las que quedan son *stock*, y sumando cada uno de los años desde 2004, nos arroja un *stock* de 588.000 viviendas. Dicho esto, para el ejercicio en que estamos, en relación con el ejercicio anterior, entendemos, por estos procedimientos de cálculo, que puede haber una caída, una bajada de la producción en torno a las 300.000 viviendas; 300.000 viviendas que, si nosotros multiplicamos por las ratios de participación en el empleo y la contribución económica, arrojan los resultados que ahora a continuación les doy: destrucción de puestos de trabajo consecuencia del no inicio de 300.000 viviendas, 734.274, de los cuales, directos son 509.913, e inducidos 224.361. Hay un coeficiente de empleo directo y empleo inducido en torno a un 0,44, por todos los efectos arrastre aguas arriba y aguas abajo que tiene el sector inmobiliario. Aguas arriba, desde la producción de gravas, hormigones, etcétera; y aguas abajo, pues todos los sectores, hasta electrodomésticos que equipan, por ejemplo, la cocina de una vivienda, textiles, pero también carpinterías metálicas, de madera, etcétera. Estas contribuciones totales nos dan una destrucción de puestos de trabajo de 734.274 viviendas en un plazo de ejecución estimado de 18 meses. Si quisiéramos ver el efecto según año, lo que habría que hacer es dividir esto entre 1,5, porque 18 meses es año y medio. Lo cual nos da un impacto sobre un efecto directo anual de este escenario de destrucción de 300.000 viviendas, de 489.000 puestos de trabajo, es decir, casi 500.000 puestos de trabajo reales en un año de destrucción de puestos de trabajo, y la contribución económica en función de estos porcentajes de participación en el PIB supone 1,2 puntos porcentuales en la bajada del PIB. Es decir, que si este año o el año pasado estábamos próximos o por encima del 3 por ciento, si

hubiera sido un 3 por ciento, 1,2 puntos, hubiéramos estado, solamente por el efecto de la caída de la actividad inmobiliaria, de estas 300.000 viviendas, en una cifra de 1,8. Es decir, es 1,2 sobre los puntos que sea. Ahí vemos cuál es la participación y la influencia que tiene en la economía y en el empleo. Pues bien, estos datos los he enunciado, como decía, fundamentalmente de cara a las medidas que tomemos, los efectos que puedan tener con carácter positivo, en la medida en que ayuden a reactivar la economía, y con carácter de soporte, en la medida en que puedan no destruirse tantos empleos como consecuencia de esta gran caída de la vivienda. Repito los términos: reducción de producción de 300.000 viviendas, provoca la destrucción de 734.000 empleos totales durante el periodo de construcción, estimado en 18 meses, que anualizados significaría 489.000 puestos de trabajo. Y con respecto al PIB, anualizado también, representa un descenso de tasa de variación interanual de 1,2 puntos.

A continuación, voy a hacer un enunciado de medidas que nosotros proponemos, que probablemente no las enuncie en su totalidad, porque nos extenderíamos del tiempo que tengo disponible para esta intervención, y también algunas de ellas porque no se desarrollan en su totalidad, pero sin embargo, se las podemos hacer llegar, cuando ustedes lo consideren oportuno, y nos ponemos a disposición de todos los grupos parlamentarios para profundizar en cada una de las medidas que voy a enunciar. Para estructurarlas y explicarlas mejor lo que hemos intentado es incorporarlas dentro de unas determinadas líneas estratégicas, que son las que a nuestro entender más efectos coyunturales puedan tener, priorizándolas en relación con estos efectos coyunturales. Las primeras medidas, como decía, van encaminadas a dar salida al *stock* de viviendas. Si entendemos que el *stock* de viviendas es como un tapón, que lo que impide es el inicio de nuevas actividades, hasta que cualquier empresa promotora no tenga vendidas las viviendas que tiene terminadas y a disposición del mercado, habrá poca generación de actividad comercial y es absurdo iniciar nuevas promociones. Luego lo que tenemos que pensar, en primer lugar, es cómo este *stock*, que hemos dimensionado en casi 570.000 ó 580.000 viviendas, somos capaces de hacerlo llegar al mercado. Mejor dicho, cómo vamos a venderlo, a resolverlo, para que sea un paso previo para el inicio de una actividad. Nosotros planteamos una propuesta que tiene que ver con la creación de un fondo para la compra de activos financieros, pensamos que parte de estos recursos o bien unos recursos extraordinarios podrían destinarse a la compra de activos inmobiliarios, no solamente financieros, sino inmobiliarios. ¿Y por qué? Pues porque facilita la absorción de parte del *stock* y además va en la línea de otra necesidad y otra demanda de nuestra sociedad, que es dinamizar un mercado del alquiler. En estos momentos nosotros tenemos un mercado de alquiler que no representa ni siquiera el 10 por ciento del total del parque de viviendas. Tenemos un parque de viviendas para primera residencia

en torno a 15 millones de viviendas, y de ellas ni siquiera un millón y medio están destinadas al alquiler. Si quisiéramos incrementar este parque de alquiler, nos faltarían todavía, para llegar a un 20 por ciento, que es una cifra que tampoco nos parece excesiva, millón y medio de viviendas. Es decir, con creces ni con el *stock* dedicado todo a vivienda en alquiler seríamos capaces de complementar o de llegar a esta cifra del 20 por ciento. Pero si parte de él lo sacamos directamente desde este *stock* por una compra directa del Gobierno para dedicarlo al alquiler durante un plazo transitorio, que luego podría de nuevo devolverse al sector privado a través de una venta, a través de instituciones de inversión colectiva —ahora estamos hablando de las Socimi, que dentro de unos años creemos que pueda ser una realidad—, pues probablemente en esta situación coyuntural generaría una acción positiva para luego reiniciar la actividad como medida primera, que drena parte del *stock*, y por otra parte generaría también un parque de alquiler, que podría ser definitivo o sería transitorio; pero en cualquiera de los casos se generaría un parque de alquiler. Como digo, esta medida no solamente tiene sentido por sí misma, en cuanto que ayudaría a desarrollar actividad como segundo paso, sino también en el marco de una política de alquiler y la creación de un parque en alquiler más estable, que nos aproximara a unas cifras más evidentes o más necesarias para lo que siempre hemos hablado como necesidad de la economía española, que es mayor movilidad laboral, acceso diferente al que no sea propiedad, etcétera. Es decir, una medida concreta, como estoy diciendo, sería destinar parte del fondo de adquisición de activos financieros, o bien una línea nueva de crédito, a la compra de activos inmobiliarios del *stock* de vivienda para que se convirtieran durante un plazo temporal o definitivo al alquiler y la posibilidad posterior de vuelta al mercado, al sector privado a través de la venta desde el sector público. Evidentemente, esto se haría desde una oferta pública, y esto permitiría los ajustes necesarios también en precio por parte de los oferentes, de manera que sus parques de vivienda, si quisieran ser merecedores del concurso de la adjudicación, tendrían que ajustarse en la línea que se considerara oportuna.

Por otra parte, otra medida también interesante es poner en marcha el Plan ICO Vivienda. Es decir, la medida está enunciada, pero sin embargo no se ha puesto en marcha. Recuerdo que este Plan ICO Vivienda, estos 3.000 millones que se destinaban inicialmente y que podrían ampliarse, de lo que trataba era de prorrogar el plazo hipotecario para aquellas viviendas que no estaban vendidas, es decir, *stock*, no obligando al promotor a amortizar este crédito, sino ampliando el plazo, por ejemplo, durante cinco o siete años. El ICO proponía en esos momentos la compra de este 50 por ciento del crédito y comprometía a la entidad financiera, que la descargaba de este 50 por ciento del crédito, a que mantuviera el crédito durante un plazo, como digo, de cinco o siete años, de manera que se consiguieran dos cosas:

mayor tiempo por parte del promotor para no tener la obligación de la amortización del crédito, sería un crédito *bullet*, no se amortizaría capital, sino simplemente intereses y, al mismo tiempo, la contrapartida sería que se obligaba al promotor que fuera adjudicatario de esta línea a poner la vivienda en alquiler. Es decir, al mismo tiempo, como digo, se refuerza la idea de alquiler, que siempre es una referente constante en estos momentos.

Otra medida que sería interesante es una modificación en la Ley del IVA; veremos varios temas que afectan al IVA en relación con las entidades financieras. En estos momentos las entidades financieras pueden verse abocadas a tener que adjudicarse en la dación de pago activos inmobiliarios, concretamente viviendas. Y lo que ocurre es que la adjudicación está sujeta al IVA, pero luego la venta a otro particular es una segunda transmisión y no podría repercutir este IVA, sino que tendría que estar sujeto a transmisiones patrimoniales, y en ese caso encarece el producto en otro porcentaje, en ese famoso 7 por ciento, como consecuencia de no poder repercutir el IVA. Pues bien, habría dos maneras: o bien que no figurara como transmisión esta dación en pago, y que fuera la transmisión primera la del adquirente final, el usuario final, o bien que hubiera una posibilidad de repercutir por segunda vez este IVA desde la entidad financiera. Esta medida también tiene que ver con el *stock*, porque las entidades financieras tendrían más facilidad en sacar estas viviendas que se están adjudicando, que son viviendas terminadas y que también son parte componente del *stock*. Otras medidas desde los particulares, habría que fomentar también la demanda de particulares para la adjudicación de estas viviendas, de manera que también formen parte de otra componente de drenar el *stock*. Concretamente sería aplicar un IVA superreducido, por ejemplo un 4 por ciento temporal, a todo tipo de vivienda. Esta reducción del IVA permitiría que el esfuerzo de compra fuera menor. También otra medida sería un aumento de los límites para acceder a la deducción en el IRPF del propietario, que en estos momentos está fijado en 9.015 euros, y creo que no se actualiza desde 1998. Tiene toda la lógica que, cuanto menos, o bien se amplíe esta deducción fiscal o bien se actualice esta deducción que, como digo, desde 1998 sigue siendo la misma. Y tal vez incrementar el porcentaje de deducción, que ahora está al límite en el 15 por ciento, con el tope de los famosos 9.000 euros, hasta un 25 por ciento. Una medida concreta también sería la reducción del IVA del alquiler con opción a compra, para que el tipo sea desde el principio el que corresponda a la entrega de la vivienda, es decir, un 7 por ciento para la vivienda libre y un 4 por ciento para la vivienda de protección o de ayuda pública. Otra medida sería la reducción o exención del impuesto sobre donaciones, de las cantidades que los padres entregan a los hijos para la adquisición de una vivienda, de manera que facilite o posibilite que se formalicen estas donaciones. También una reducción del tipo de AJD al 0,5 por ciento y del ITP al 4 por ciento para cualquier otra tasación de vivienda

o de segunda vivienda. Asimismo, cuando un particular compra una vivienda tiene una doble problemática. Una de ellas es el esfuerzo que necesita para poder pagar la entrada, que aproximadamente está en torno al 30 por ciento del valor del inmueble. Normalmente si te dan un crédito hipotecario por valor del 80 por ciento, hace falta un 30 por ciento, un 20 por el diferencial entre el 80 y el 100; y un 10 por ciento por todos los gastos de transacción. Entonces, este 30 por ciento es difícil tenerlo, que todas las personas puedan tenerlo, y muchas personas, familias u hogares que disponen de capacidad de pago para la hipoteca, para el esfuerzo, sin embargo no tienen capacidad de pagar la entrada. Habría dos maneras de hacerlo: una manera podría ser habilitando que las entidades financieras concedieran créditos, que lo pueden hacer, por encima del 80 por ciento, pero con un aval por parte de un instituto de crédito, como puede ser el ICO, de manera que el riesgo de la entidad financiera estuviera solamente en un 80 por ciento, como viene siendo habitualmente; o bien la posibilidad de constituir una segunda hipoteca directamente, a lo mejor, por ejemplo, a través del ICO, de ese famoso 20 por ciento.

Estas son medidas, como decía, de *stock* para poder pasar a continuación, en cuanto se absorba, a medidas que fomentaran la actividad, que en el fondo es la que genera empleo. Y ahora iba a proponer alguna medida para el fomento de la actividad. De la poca actividad que nosotros entendemos que puede haber en el sector, concretamente para este año que viene y al otro, las políticas de vivienda, a través de los planes de vivienda, es decir, a través de la ayuda pública, porque se trata de viviendas de menor coste, que además a los adquirientes, aunque tengan que reunir determinadas condiciones, les van a dar ayudas, son un marco fundamental. Entonces, creemos que el marco del Plan de Vivienda es fundamental, pero por ser muy sintético, nosotros lo que pedimos al Plan de Vivienda es, en primer lugar, que cuantifique los objetivos y que los cualifique, es decir, cuánto y a quién, y que los presupueste, es decir, cuánto dinero necesitamos; y por supuesto, que detrás haya un plan financiero que haga posible la materialización del Plan de Vivienda. Estamos viendo cómo en estos momentos en viviendas de protección oficial que se quieren comprar, el comprador no encuentra un crédito hipotecario que lo posibilite. Nosotros lo que estamos diciendo es que, si se dan condiciones objetivas para que una persona pueda comprar, y si el plan dice que tiene unos determinados objetivos que tienen que materializarse, se den las condiciones financieras para poderlo materializar. Es condición *sine qua non*. Igual que hay otra, que haya suelo disponible para hacer el programa, los objetivos que se planteen, y que nos digan dónde; y por supuesto, otra es la viabilidad económica, que entendemos que esta es más fácil, porque con unos escandallos se puede ver cuáles son los precios.

Por otro lado, del Plan de Vivienda nos preocupa el registro de demandantes. En caso de haberlo, debería ser con carácter censal, exclusivamente. Y también nos

preocupa el plazo de protección. Es cierto que hay dineros públicos, y que como son dineros públicos no se pueden privatizar, pero no es menos cierto que cuando una persona privada tiene recursos y compra una vivienda libre, le sirve como bien de uso y como bien de inversión, es decir, vive en esa vivienda, pero al mismo tiempo si se incrementa el valor del activo, al final recupera unas plusvalías, debería ser un poco también similar en el caso de una persona que, porque no tenga todo el dinero para comprar una vivienda libre, tenga que percibir una ayuda, pero que pudiera materializar algunas plusvalías en la misma proporción que el que ha comprado una vivienda libre, con el trascurso del tiempo, si la inflación del sector inmobiliario, o sea, la inversión como sector inmobiliario genera plusvalías. Entendemos que eso tiene que producirse. Es importante también el tema de la rehabilitación, al que nosotros habíamos dedicado un apartado específico, su inclusión en el Plan de Vivienda.

Teníamos unas propuestas para la adquisición de viviendas por inversores, concretamente unas propuestas específicas sobre un asunto que en estos momentos estamos también negociando con el Ministerio de Economía, que es la regulación de las Socimi. Simplemente, por no entrar en ellas, porque tenemos documentación que les hemos hecho llegar, quiero decir que lo que es absolutamente necesario para que participen en el mercado de la vivienda es que haya una discriminación positiva de aquellas Socimi que inviertan en vivienda. En estos momentos, el marco regulatorio no establece con claridad cuáles serían estos beneficios diferenciales y sí en el mercado libre la rentabilidad de otros activos que no es la vivienda, estos son superiores al de la vivienda, lo cual haría que si no se regula esta discriminación positiva, veríamos cómo las Socimi invertirían en oficinas, en centros comerciales y en otros productos y no en vivienda. Pues bien, habría que darle un beneficio adicional a aquellas Socimi que invirtieran en vivienda, de manera que fueran unos vehículos también de absorción, en primer lugar, del *stock* y, luego, de la dinamización de los mercados de la vivienda.

También tenemos medidas para dinamizar el alquiler y el alquiler con opción a compra, que fundamentalmente se refieren a temas fiscales, el IVA, unificar el tipo aplicable del IVA a toda la vivienda, protegida o no protegida, al 4 por ciento. En el caso de la no protegida, con carácter temporal, podría ser un 7 por ciento, pero podría ser también reducida si queremos dinamizar el tema del alquiler o el alquiler con opción a compra, que toda vivienda estuviera sujeta al 4 por ciento y, como digo, en el caso de la vivienda no protegida temporalmente, y en la protegida, por supuesto, siempre al 4 por ciento. Favorecer, ya lo hemos dicho, la inclusión del inmueble residencial en la cartera mediante la discriminación fiscal positiva a favor de las Socimi. Y también la flexibilización de los plazos en el alquiler previstos en la LAU, y en cualquier caso que los desahucios previstos en la ley, que es materia de enjuiciamiento civil,

se cumplan. En el alquiler con opción a compra, fundamentalmente, ya lo hemos dicho, la reducción del IVA del alquiler con opción a compra, 7 por ciento en libre y 4 por ciento en protegida. En la rehabilitación lo más importante son unas medidas normativas y legislación urbanística que de verdad posibilitem la rehabilitación. Es tremendamente complejo rehabilitar, precisamente por los desalojos de las personas, etcétera, y como no haya un soporte normativo importante no se conseguirá hacer la rehabilitación. Habría también que adaptar y mejorar la normativa técnica y mejorar la fiscalidad, eliminando las restricciones a la deducibilidad del IVA y reduciendo el tanto por ciento, que en estos momentos es del 25 por ciento, a un 10 o a un 15 por ciento, refiriendo al valor total de reposición, sin contar el valor del suelo. Es decir, en estos momentos te obligan a que la intervención o rehabilitación supere el 25 por ciento de los costes, como digo, sin contar el valor del suelo, para poder entender como rehabilitación y estar sujeto a IVA, una actividad empresarial. Pues sería bajar este máximo o mínimo de 25 por ciento a un mínimo de 10 o de 15 por ciento.

Luego, una medida estructural absolutamente necesaria sería reactivar el desarrollo de suelo. Gran parte de lo que está ocurriendo, y sobre todo de la inflación de los precios de la vivienda, viene de la mala articulación de los mercados del suelo en relación con la vivienda, en la formación del precio de la vivienda, y eso es porque la referencia del precio final de la vivienda como suma de costes de producción, siendo el suelo uno de ellos, no funciona con esta lógica económica. La lógica es que el suelo es un valor residual del precio de la vivienda, que se adquiere como un valor por la capacidad de compra. Si quisiéramos que la vivienda fuera una suma de costes de producción y que el suelo fuera uno de estos factores, lo que habría que hacer es utilizar procedimientos de gestión mucho más ágiles, mucho más rápidos, mucho más ciertos, lo cual no significa decisiones arbitrarias, sino fundamentalmente apoyados en la transparencia, y veríamos cómo estas referencias de precio, esta inflación de los precios las reduciríamos. Hay alguna medida concreta, que es la modificación del sistema de prestación de avales de las obras de urbanización. Se podría reducir el porcentaje del 10 por ciento que en estos momentos se obliga, y también acompañando las necesidades de garantías económicas que se dan para la urbanización al desarrollo de la misma urbanización. Es decir, que no se paguen todas las garantías al principio para hacer las obras, sino simplemente en la medida en que se vaya incrementando este desarrollo de obras. Y también, por supuesto, devolviendo los avales en paralelo a la recepción de las fases de urbanización.

Y por último, una medida que yo creo que es importantísima y que está dirigida a la empresa, la tengo como última no por menos importante, sino porque es otro actor, que sería cambiar el actual sistema de valoraciones del patrimonio neto de las empresas, a efectos de compensación de plusvalías con minusvalías, para así evitar

el peligro potencial de que una empresa pueda verse incurso en causa de disolución a pesar de ser viable financieramente. Es decir, el artículo 260, creo que es el 1.4, de la Ley de Sociedades Anónimas dice que cuando la valoración de los activos está por debajo de los fondos propios se incurre en una situación de disolución y cualquier administrador puede instarla. Eso, en unos momentos de gran volatilidad, y sobre todo de no existencia de valor de referencia de determinados productos, como son los suelos, puede hacer que de un año a otro una empresa que tenga garantizada la financiación, sin embargo, esté en una situación de insolvencia. Los tasadores, los valoradores más que los tasadores, ya han anunciado para este año, para el año que viene bajas del valor de los activos de un 40 por ciento; ya lo anuncian. Evidentemente, que caiga el valor de los activos un 40 por ciento en una empresa inmobiliaria, puede hacer que, teniendo, como digo, capacidad de financiación, lo que sin embargo no tenga o pueda estar incurso en un motivo de disolución, porque se valoren unos activos, que no se han vendido, por debajo del valor, de un valor importante que tenía el año pasado. Lo único que se está pidiendo es decir: mire usted, como tampoco voy a vender activos que tengo en mi cartera, pero sí que los actualizo si la misma tasadora que me actualiza minusvalías me da plusvalías en otros activos que puedan compensarse. Ninguno de los dos se materializa, pero si tengo que consignar minusvalías aunque no lo venda, también tendría que poder compensarla con plusvalías de activos que no vendo. Para acabar, hay un aspecto que me gustaría resaltar, y es que hace falta más y mejor información del sector. Es fundamental para la toma de decisiones tener instrumentos de análisis de mercados, del suelo, inmobiliarios. Creo que la información inmobiliaria es mala, a veces es extemporánea e insuficiente. Probablemente con más mecanismos de estudio, con más información, con más datos, hubiéramos sido capaces de tomar decisiones más en el tiempo. Señora presidenta, me pongo a disposición de todos los grupos para contestar las preguntas que quieran formularme.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señor Galindo. Seguro que SS.SS. lamentan no tener más tiempo para escucharle. Quiero felicitar su intervención, la riqueza del diagnóstico que nos ha presentado sobre la situación del sector de la vivienda, y sobre todo sus propuestas, que habrán sugerido muchas preguntas a sus señorías. Le damos la palabra, en primer lugar, al portavoz del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió, señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU**: Quisiera agradecer al señor Galindo su exhaustiva y a la vez sucinta intervención y sus aportaciones.

En primer lugar, me gustaría destacar algunos de los datos a los que usted ha hecho referencia, como el previsible impacto de la crisis, del parón del sector de la construcción o del sector de la promoción de viviendas

en nuestra economía. Este toque de alerta que significa la posible pérdida de cerca de medio millón de puestos de trabajo en un año me parece que es un elemento a tener en cuenta, así como la contribución a la disminución del PIB en un 1,2 por ciento. Me parece que son datos que hay que tener presentes, sobre todo porque mi grupo, como seguramente sabrá el señor Galindo y como conocen nuestras compañeras y compañeros diputados, está preocupado por esta cuestión, preocupación que compartimos, pero que le damos salida a través de toda una serie de iniciativas que, a través de este Congreso y del Senado, estamos presentando; algunas de las cuales lógicamente coinciden con las que usted sugiere. De entrada, nosotros compartimos la necesidad de un plan de choque, nosotros le llamamos plan de choque, para dar salida al *stock* de viviendas. Nos parece que este inmenso activo que es este *stock* de viviendas debe tener unas líneas para que de alguna manera sea puesto a disposición de los ciudadanos y, en definitiva, sea puesto a disposición de la continuidad de la actividad económica. Por tanto, en este sentido acogemos y coincidimos incluso con algunas de sus medidas; en otras, como el Plan ICO Vivienda, que parece que aún no se ha iniciado, le pediría un poco más de detalle en relación a la eficiencia que puede tener este plan sobre la vivienda. Es decir, este plan se ha presentado por parte del propio ministerio como una alternativa a la propuesta de compra del *stock* de viviendas por parte de las administraciones públicas. A mí me gustaría conocer su opinión en relación a si realmente este plan de financiación o de refinanciación, que tiene una contrapartida igual, es decir, poner estas viviendas en régimen de alquiler, puede ser efectivo y si, en cualquier caso, puede suplir la propuesta potente de la venta a las administraciones públicas de parte de este *stock* de viviendas. Este es un tema que nos interesa, en el que estamos trabajando y vamos a seguir trabajando. Otra cuestión que también nos interesa es la regulación, se ha dicho también esta tarde, de la modalidad del alquiler con opción de compra. Nosotros creemos que es un aspecto al que cabe dar salida cuando antes, salida jurídica con su regulación y salida también fiscal. En este sentido, nos gustaría conocer su opinión. Finalmente, puesto que también tenemos que dar ejemplo de brevedad —no está presente la señora ministra, pero está el grupo que le da apoyo—, si le pudiera transmitir a la señora ministra una petición de una sola mejora en el Plan de Vivienda, que la señora ministra tiene que someter un día de estos al Consejo de Ministros, ¿qué le pediría? Vamos a tomar nota pública y mandar el recado a la señora ministra.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señor Macias, por su ejemplo de concisión. Le pasamos la palabra al portavoz del Grupo Parlamentario Popular señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: En primer lugar, quiero dar la bienvenida a don José Manuel Galindo,

presidente de la APCE, de la Asociación de Promotores y Constructores de España, y también de Asprima, y agradecerle que haya aceptado la invitación que se le ha hecho por parte de la Comisión de Vivienda, porque para nosotros es muy positivo recibir a todos los agentes que están en estos momentos en el sector para que aporten sus propuestas, su visión sobre la situación actual, y que es posible mejorarla.

Antes de ceñirme a su intervención, me gustaría pedirle al Grupo Socialista que no siga cayendo en la tentación de hacer oposición de la oposición, porque no quiero abrir debates. Antes tuvieron un par de frases respecto a los ocho años del Gobierno del Partido Popular que no me gustaría responder, y que desde luego sí voy a hacer si seguimos en la misma línea, pero en la siguiente intervención.

Dicho esto, señor Galindo, le hemos escuchado la primera parte de su intervención, y la verdad es que el análisis que hace sobre la posibilidad de que se pierdan por parte del sector 500.000 empleos al año, a mí me resulta dramático, y creo que refleja perfectamente la gravedad de la situación en la que estamos metidos, y la necesidad absoluta de tomar medidas para que esto no sea así. El país no se lo puede permitir, sabiendo que se puede dar esta situación, que en un sector concreto que representa el 11 por ciento del PIB, solo en ese sector 500.000 empleos al año de destrucción es algo a lo que tenemos que dar una respuesta contundente.

En cuanto a las medidas que ha propuesto, tanto para dar salida a los *stocks* como para el fomento de la actividad, las comparto absolutamente todas, salvo una en la que mantenemos dudas razonables, que es la adquisición de activos inmobiliarios con cargo al fondo de adquisición de activos. El real decreto-ley que creó el fondo de adquisición de activos fue bastante claro en la clase de activos para adquirir con cargo a ese fondo. Son activos que reúnen unos requisitos muy especiales, son de gran calidad y deben cumplir los requisitos de descuento ante el Banco Central Europeo, y por lo tanto no estamos en esa línea. Hay que tomar medidas muy drásticas y contundentes para facilitar en la demanda existente la adquisición de esos *stocks* y, en aquello que no se pueda ir absorbiendo por esas grandes ayudas a la demanda de viviendas, aseguran la conversión de esas viviendas, mientras se ponen en venta, en el mercado de alquiler por parte de los propietarios. Todas las medidas tanto fiscales como financieras, salvo la que le he dicho, nos parecen muy razonables y positivas. Iremos en esta línea en los próximos meses, con el fin de evitar lo que pueda pasar el año que viene.

Respecto a la situación actual, decía usted que no se vende por una razón subjetiva, por la falta de confianza en el mercado y la seguridad del empleo y por las dificultades de acceso al crédito. ¿Qué pesa más de esas dos causas? Porque yo percibo que hay todavía en España una gran cantidad de ciudadanos que tienen seguridad en su empleo y que en estos momentos encuentran una vivienda adecuada a sus posibilidades y no hallan a nadie

que la financie. Hemos visto hace muy poco situaciones en Baleares de que empieza a haber permutas de viviendas más pequeñas por otras más grandes entre familias, ninguna de las dos puede vender la vivienda porque no hay nadie que se la compre, con lo cual volvemos al trueque en la economía por una carencia absoluta del crédito. Le pregunto qué es lo que pesa más.

Por otro lado, le quería hablar de algunas cuestiones. Una vía para fomentar la actividad, como usted ha dicho, es un gran fomento de la construcción de viviendas protegidas. Yo siempre hablo de viviendas a precio asequible, llámense concertadas, limitadas, protegidas, de cualquier régimen, de arrendamiento con opción de compra, etcétera, este tipo de viviendas que esté sujeta a protección y por tanto un precio tasado entre particulares y la Administración. La vivienda protegida ha caído en los últimos doce meses. Yo entiendo que haya caído la vivienda libre. Esta pregunta ya se la hice también al presidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, que compareció a primera hora. A mí me gustaría saber cuál es la causa de que haya caído también la vivienda protegida, porque todo el mundo entiende que haya caído la vivienda libre por la falta de crédito, por la carestía del precio y por la desconfianza, por la falta de liquidez de las entidades financieras. Ahora bien, se supone que la vivienda protegida tenía unos créditos, unos préstamos asegurados. A mí me gustaría saber por qué también ha caído la vivienda protegida y qué se puede hacer para impulsarla.

Segunda cuestión, nosotros estamos empeñados en que en España hay suelo urbanizable calificado para vivienda protegida suficiente para atender una demanda importantísima, 200.000 viviendas anuales, viviendas protegidas o sujetas a protección. Creemos que hay suelo calificado suficiente. Se debe impulsar el desarrollo de ese suelo para que llegue a los promotores suelo adecuado para vivienda protegida. Yo estoy seguro de que si a los promotores se les pone suelo adecuado a precio de vivienda protegida, ya el juego que pueden hacer las subvenciones, las AEDE, la subsidiación de los intereses, cuenta menos, tiene menos importancia si a ustedes les ponen (digo a ustedes, a los promotores privados igual que a los promotores públicos) suelo adecuado para vivienda protegida.

En los documentos que nos han dado mencionan —también lo hicieron los promotores públicos— el plan financiero. Cuando mi compañero Pere Macias le preguntaba qué le pediría para el nuevo plan, yo me imagino que es dinero para llevarlo a cabo. Me imagino que esa es la respuesta, y asegurar el dinero para llevar a cabo un importante plan. Creo que en la situación del suelo actual (es decir, suelo urbanizable, no solares todavía) se puede ser ambicioso y poner en el mercado viviendas a precio asequible, a precio pactado entre los promotores y la Administración, para hacer 200.000 viviendas protegidas al año, porque el sector de la construcción y el sector de la promoción están preparando llevar a cabo

un ambicioso plan de vivienda, si se les ponen encima de la mesa los medios necesarios.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Por el Grupo Socialista, señora Fuentes.

La señora **FUENTES PACHECO**: Señor Galindo, ante todo deseo felicitarle por el nuevo cargo que ocupa desde el mes de octubre, por su dilatada carrera profesional y de entrega pública, que se parece mucho a la entrega que nosotros realizamos, en tanto en cuanto ha participado usted y ha sido una de las personas que de forma activa ha trabajado siempre dentro de distintas organizaciones. Reitero mi felicitación y le agradezco el trabajo que día a día, desde el año 1973, viene realizando de una u otra forma por la sociedad. Al mismo tiempo le felicito porque llega en una situación difícil para el sector y supone un reto añadido al que ya constituye ser el presidente de una asociación tan importante como la que preside. Le agradecemos que nos acompañe hoy en el Congreso de los Diputados, porque estamos ante un reto importante. No es lo mismo gobernar y legislar cuando hay una época de bonanza económica que cuando estamos viviendo una situación de crisis a nivel nacional, como bien ha expuesto. Hablamos de un tema que nos preocupa en el día a día y en el que estamos intentando trabajar de forma activa, como ha podido comprobar esta tarde. Por lo tanto, agradecerle el que usted esté hoy aquí, y sobre todo mostrarle la importancia que tiene para nosotros el que hoy nos dé la perspectiva del sector, porque va a ser útil en nuestro trabajo en el día a día.

Hacía una exposición de la percepción del sector, de cuáles eran las necesidades que usted encontraba para seguir haciendo su trabajo, para seguir creando empleo, para seguir cumpliendo un mandato constitucional como el que establece la Constitución en el artículo 47, que es el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna, el derecho de los ciudadanos a un empleo, a mí me surgía una pequeña duda: si estamos bajando de forma permanente los impuestos, como proponen muy diversos sectores, al tiempo que se propone una inyección importante de dinero, que tenemos claro que ha de hacerse en el sector de vivienda, en el próximo Plan Nacional de Vivienda, ¿cómo podemos compatibilizar estos dos aspectos y hacerlo de una forma lógica anteponiendo el que tiene que ser para nosotros el principal objetivo, que es cumplir el artículo 47 de la Constitución, que es el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, a un empleo? Tenemos que ver cómo se hace esto compatible con la corresponsabilidad que tenemos todos. Tenemos que analizar cuál ha sido la trayectoria y por qué se llega al momento actual de *stock* existente en las viviendas, cómo se ha trabajado por el mismo sector inmobiliario y cuál ha sido la situación generalizada que hemos vivido durante muchos años en este país, que nos lleva actualmente a las consecuencias y al punto que estamos analizando esta tarde.

En una intervención que hacía en los medios de comunicación justo cuando toma posesión de su cargo, hace un análisis importante para el sector, porque debe regir su día a día. Usted habla de que los principios que han de regir el sector inmobiliario tienen que ser precisamente la profesionalidad y transparencia. Cuánto ha habido y cuánto tiene que haber en el futuro de profesionalidad y de transparencia en el sector inmobiliario. En esa entrevista hace algo que a mí me parece importante: asume que todos somos responsables y que, por lo tanto, todos tenemos que trabajar en la nueva senda que tenemos que ver. Desde esta perspectiva, ¿cuáles son las medidas que entiende que no solamente ha de tomar el Gobierno, sino también el sector para hacer posible que este *stock* de viviendas con el que ahora nos enfrentamos sea compatible con esa necesidad de viviendas que sigue habiendo, porque se siguen creando hogares en España? ¿Cómo podemos compatibilizar esas dos realidades? Si a ello le sumamos el déficit de suelo existente precisamente en los municipios donde más demanda hay de vivienda, y teniendo en cuenta que las comunidades autónomas, que los municipios tienen competencia en la materia, ¿cómo desde el respeto más absoluto a esas competencias de los municipios, de las comunidades autónomas, podemos todos conjugar los intereses? Evidentemente, eso tiene vía de solución en los encuentros que se están teniendo con todos los sectores y con las distintas comunidades autónomas. Me gustaría que pudiese explicarle a alguien no docto en la materia, como soy yo, cómo compatibilizamos todos esos factores que están influyendo en una realidad. Quien debe preocuparnos fundamentalmente es la persona que se va a quedar en desempleo dentro de muy poco tiempo y que tiene que seguir manteniendo incluso la vivienda que tiene actualmente, otro problema al que nos tendremos que enfrentar en muy poco tiempo. Me parece que se están poniendo en marcha mecanismos tales como, por ejemplo, que viviendas que hasta ahora se consideraban libres pasen a ser viviendas de protección oficial. Como bien sabe usted, se han aprobado distintos paquetes de medidas por parte del Gobierno. Si hay un esfuerzo del sector podrán reconvertirse en viviendas con la consideración de VPO, hecho que facilitaría su acceso a aquellas personas que siguen sin cubrir su derecho a la vivienda, que son una bolsa amplia de la sociedad y que hasta ahora no habían podido acceder al mercado libre porque les suponía un esfuerzo al que no se podían enfrentar. ¿Cómo ve usted el que empecemos a hablar de la creación de una nueva forma de empresa para que aquellas personas que habían construido viviendas para venderlas puedan ahora dedicarse al mercado de alquiler? ¿Cómo puede ayudar el Gobierno y el grupo al que represento a la creación de esas nuevas empresas? El alquiler con opción a compra puede ser también una medida que ayude a personas que pasen por un momento coyuntural difícil, pero que en el futuro aspiren a tener una casa en propiedad. ¿Cómo se puede conjugar el nacimiento de

esta nueva forma de empresa con esta situación de *stock*, y cómo podría ayudarse a la reducción de *stocks*?

Por último, yo no le voy a pedir, como ha hecho el señor Pere Macias, que me diga usted sola medida porque creo que tiene que ser un conjunto. Pero si tuviésemos en nuestra mano el poder hacer una carta a los Reyes Magos y otra a Papá Noel, la haríamos para solucionar la situación que actualmente viven su sector y el resto de los ciudadanos.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor Galindo, tenemos muchísimas preguntas, con carta a los Reyes Magos y todo, y poquísimo tiempo. Es su turno.

Don **JOSÉ MANUEL GALINDO**: Voy a intentar dar respuesta, primero haciendo un recordatorio de las preguntas. Creo que el señor Macias me ha preguntado qué pensaba del Plan ICO —creo que ha sido la primera pregunta— y sobre la eficiencia de este plan. Y también si podía ser efectivo. Lo que ocurre es que el dinero que habilita, inicialmente, desde mi punto de vista, es insuficiente para toda esa gran masa de *stock* que tenemos, que hemos cuantificado en más de 500.000 viviendas, con 3.000 millones. Creo que el principal destino de estos dineros es inyectar liquidez al sistema financiero, porque lo que consigue el sistema financiero es vender ese 50 por ciento de crédito como compensación a prorrogar el otro 50 ó 60 por ciento; que a su vez tiene una transferencia al sector inmobiliario desde la obligatoriedad de pasar estas viviendas a alquiler, que es otra de las cosas que se tienen que regular, porque no queda claro cómo se garantiza que esto va a ser en alquiler. Habría que identificar de qué manera. No puede estar ya la vivienda en alquiler porque en ese caso ya estaría en el mercado y lo que se tiene que ver es cuál es la garantía que exige el ICO para conceder este tipo de ayuda, la voluntad de ponerla en alquiler por parte del promotor. Creo que debería buscarse una fórmula diciendo: Si se demuestra un encargo fehacientemente a través de un tercero que se dedique a esta actividad, se supone que, independientemente de que se materialice este alquiler pronto o más tarde, que sirva como argumento o documento suficiente para adquirir estas ayudas.

Me pregunta si puede suplir la potencia de la compra directa. Yo creo que la compra directa, de alguna forma es mucho más inmediata, y también depende de los recursos que se dispongan desde la Administración pública para esta compra directa. Resumiendo, yo no he calculado el alcance que pueda tener esta medida, pero podríamos hacer el ejercicio e cuánto crédito se puede comprar con estos 3.000 millones para una hipoteca media de 120.000 ó 130.000 euros, y no sé si arrojaría la cifra de cerca de 20.000 viviendas. La medida ayuda. No es una única medida la que va a ser la panacea de todo, sería una contribución, pero insuficiente a todas luces para la cantidad de *stock* que tenemos. Estamos hablando de casi 600.000 viviendas. Además tenemos que incrementar la que se pueda producir el año que

viene, que va a ser menor. El año que viene estimo que, a lo mejor, se inician 150.000 viviendas. Desde el punto de vista del *stock* está bien que no se incremente tanto, pero desde el punto de vista de la actividad es tremendo el efecto que tiene, por la falta de contribución a la riqueza y al empleo. Entendemos que las medidas que se destinen a la absorción del *stock* deberían ser muchísimo más dinámicas. A mí no me gusta la expresión —como la han llamado— medidas de choque, medidas potentes. Creo que es el primer paso para quitar este tapón que constituyen estas viviendas de *stock*.

Una segunda pregunta se refería a la regulación de la modalidad de alquiler con opción a compra. Hablaba de dos salidas respecto a la regulación de esta medida. Pues bien, creemos —y lo hemos anunciado— que la medida fiscal es absolutamente evidente. Tenemos que posibilitar la sujeción a este IVA del 7 o del 4 por ciento inicialmente si es una vivienda libre o protegida. También es necesario crear un marco jurídico para que esta vivienda con posibilidad de opción a compra se materialice en un plazo razonable que esté incluso por debajo de los cinco años que marca la Ley de Arrendamientos Urbanos, de manera que en caso de no ejercitarse la opción en este plazo no hubiera que estar sujeto durante cinco años para poderlo llevar de nuevo a la venta. Las relaciones arrendador-arrendatario en cuanto al plazo también sería bueno que se flexibilizaran como una medida que puede ayudar al mercado del alquiler, el alquiler y el alquiler con opción a compra.

Respecto a una sola medida relativa al Plan de Vivienda, si tuviera que elegir, la respuesta la ha dado el señor Matos: que haya un plan de financiación detrás. Si no lo hay, difícilmente se puede materializar. Que se den unas condiciones objetivas para que las entidades financieras, en el caso de que se cumplan, den el crédito. El esfuerzo del pago hipotecario debe estar en torno a un tercio de los ingresos, de la renta disponible. Si cumple este tercio, si tiene un empleo que se justifica por nómina y se habilita alguna fórmula para que pueda pagar la entrada a través de una segunda hipoteca, que a lo mejor no necesita llegar al 20 o al 30 por ciento, puede ser un 15 o un 10 por ciento en cada caso, si se dan estas condiciones que no haya ninguna dificultad de acceso al crédito. Esto por parte de las entidades financieras que compren. Y también, cómo no, para las ayudas que se tienen que dar a otras figuras, de subsidiaciones, ayudas a suelo, etcétera; en una palabra, que haya dinero para poder materializar el plan.

Yo estoy encantado de coincidir con el señor Matos prácticamente en todas las medidas. Primero, una aclaración: hablábamos de la destrucción anual de 500.000 empleos al año; estos 500.000 empleos son de este año; el año que viene, si pasamos de haber iniciado 300.000 a 150.000 viviendas, el empleo que se destruye sería de 150.000. Evidentemente viene arrastrado desde arriba, pero habría que hacer la ecuación. Probablemente sería la mitad; si iniciamos 150.000 menos, de las 150.000, pues serían 250.000 puestos de trabajo, que tampoco es

baladí, es una cifra importante. Quería hacer esta aclaración.

En cuanto a las medidas, drenar el *stock* a través de pasar al mercado y de estimular el mercado del alquiler, nos parece perfecto. Pero aisladamente cada una de estas medidas no va a ser suficiente para que este *stock* de 600.000 viviendas, que va a incrementarse en años sucesivos, se absorba. Por eso, el hecho de que figure compra directa de activos, que es muy inmediato el efecto que pueda tener, es una propuesta que defendemos. Todas las demás también y el resto que propone su grupo, son interesantes. Cualquier medida que tenga una efectividad en que parte de este *stock* se absorba por la compra directa, por la vía del alquiler con opción a compra, por la vía del alquiler, estimulando la compra de particulares con desgravaciones fiscales, etcétera, todas esas medidas son importantes y necesarias para que cuanto antes salga este *stock* que, como digo, impide iniciar nuevas promociones.

Me preguntan si no se vende qué pasa. ¿Qué pesa más para que no se venda? La falta de dinero, la falta de crédito. Independientemente de otra circunstancia, si cuando alguien va a comprar va a pedir un crédito hipotecario a un banco y no le conceden el crédito, es imposible la compra. La primera condición también para que se reinicie la actividad, que se venda, es que ten concedan un crédito hipotecario. Y ahora hay una gran restricción por parte de las entidades financieras, que pueden argumentar con una percepción del riesgo de una determinada magnitud, pero la realidad es que hay una dificultad objetiva para conseguir este crédito.

Ha hecho una reflexión en cuanto al suelo. Por supuesto si el sector promotor dispusiera de suelo para hacer planes de vivienda, lo haría. ¿200.000 ó 150.000? En estos momentos abiertamente nos comprometemos con la vivienda protegida y nunca le hemos hecho ascos; somos el sector que al final lo ha hecho desde el sector privado (no antes y ahora tampoco) en las mismas condiciones. Son viviendas de menos riesgo del conjunto de viviendas, menos que hacer una promoción de vivienda libre, en cualquiera de las circunstancias, y evidentemente el retorno que se exige por este menor riesgo, la rentabilidad, también es menor. Con márgenes en torno al 10 por ciento para la vivienda protegida, y esperemos que en la vivienda protegida no haya que bajar los precios, porque también hay dificultades de acceso al crédito, con estos márgenes el sector promotor se comprometería a hacer toda la vivienda que hubiera, si hubiera una financiación detrás. La causa por la que ha caído la vivienda protegida podría deberse a tres causas. La primera sería que no hubiera crédito, dinero; la segunda que no hubiera suelo; y la tercera, que no se satisficiera la mínima rentabilidad exigible. Creo que en este caso concreto el mayor impedimento vuelve a ser el crédito, es decir, la falta de un plan financiero detrás del Plan de Vivienda.

Por último, a la señora Fuentes, portavoz del Grupo Socialista, le quiero agradecer todos los calificativos que

me ha destinado, este compromiso, y el asimilar mi labor como si fuera una parte del servicio público, que yo sí lo siento así. Yo lo entiendo como un compromiso público y lo que queremos transmitir entre todos es comprometernos y evidenciar este compromiso. Le agradezco esta referencia y su felicitación. Me preguntaba S.S. cómo compatibilizar menos recursos con más ayudas. Lo que hay que hacer es un análisis coste-beneficio, pero entendiendo que el beneficio desde lo público no simplemente es un beneficio económico, sino que puede tener también una trascendencia social, y así hay que entenderlo.

¿Dónde hay que asignar los recursos para determinado tipo de actuación en actividades? Si tuviera la capacidad y la disposición de recursos públicos lo que haría es destinarlos a aquellos elementos que tuvieran mayor retorno. Para mí es fundamental el empleo. La mayor lacra que hay en estos momentos es la destrucción del empleo, estas tasas de las que ya empezamos a hablar del 17 por ciento son tremendas como referencia. Desde el punto de vista del conjunto social, de esta crisis social de la que hablaba inicialmente, que puede ser el siguiente paso después de la crisis económica, que haya una crisis social, lo que hay que hacer es intentar inyectar recursos que favorezcan fundamentalmente el empleo. Lo hemos repetido muchísimas veces, pero es un ejemplo que me gustaría dar: no necesitaríamos ayudas a nuestro sector si otros sectores funcionaran. Porque la vivienda —y lo he dicho al principio— es un bien básico de primera necesidad: no tengo que vender vivienda, me la compran, porque se necesitan las 400.000 al año. La única condición para que la compren es que haya capacidad de compra y ganas de comprarla. Eso pasa por que funcione la economía, por que haya riqueza. Las ayudas tienen que pasar por el sector. Si yo fuera Administración pública lo pensaría desde la totalidad, no las entendería solo como medidas sectoriales, sino como medidas globales. Formo parte de la junta directiva de la CEOE y yo mismo lanzo enunciados de que no podemos pedir sectorialmente cada uno lo que queremos, sino que debemos pedir medidas eficientes del uso de los recursos públicos. Y estas medidas eficientes significan inyectar esos recursos en aquellas actividades que tengan más retorno, como digo, no solamente retorno económico sino también retorno social importante, que para mí es el empleo.

Palabras como profesionalidad y transparencia las dije cuando me hice cargo de la presidencia de APCE, y creo que además son las referencias de futuro. Es decir, son palabras que pueden tener, como las ideologías, todo el significado que uno quiera o el que quiera darle, y yo creo que tiene mucho, yo las entiendo en la verdadera dimensión de lo que significan. Y para mí hay una palabra clave, que es la transparencia. Hemos adelantado hasta desde el propio sector en reconocer situaciones que además eran difíciles de reconocer. Ahora no nos molesta ni siquiera hablar de precios. ¿Por qué? Porque es una parte importante. Es decir, ¿qué puede hacer el sector?

Pues el sector puede ajustar también, en la medida en que lo necesite, los precios. Pero hay una condición *sine qua non* con carácter previo para ajustarlos, que es que se materialicen operaciones, que haya dinero para que pueda haber un ajuste. Yo estoy absolutamente convencido de que si hubiera demanda en el entorno de los precios que fuere, se cerrarían operaciones de compra-venta. ¿Por qué? Porque no hay ningún productor que tenga un producto en *stock*, que no le produce nada, que no le rentabiliza nada, que no lo saque porque no sea capaz, entendiendo cuál es la situación de un mercado, y que no encuentre una forma de llegar a un acuerdo con el adquirente. Lo que ocurre es que si no hay dinero para capacidad de compra, no hay precio. La tercera pata de la ecuación de la oferta y la demanda es el precio, y como falle alguna de ellas no hay encuentro. Y creo que la referencia es que haya dinero para poder comprar.

También en relación con el precio hay un elemento que hace difícil el discurso del precio: es la heterogeneidad del producto. Es decir, como estamos hablando de productos absolutamente diferentes uno a otro, cuando hablamos de ajustes medios de precio es algo que no se sostiene por sí mismo. Si estuviéramos comparando los kilos de manzana, y además de la misma calidad y la misma huerta, o kilos de acciones, todas las acciones son iguales y valen lo mismo, y ahí sí que se puede hablar de ajustes. En nuestro sector, no es por obviar la contestación, pero es muy difícil hablar de referencias de precio, porque hay precios que responden a una lógica normal y están bien puestos y a lo mejor no hay que tocarlos; otros habrá que tocarlos mucho y otros no habrá que tocarlos nada. Es decir, que depende. Aparte de que haya operaciones que determinen cuál es el nivel de referencia, también habría que hablar de mercados más segmentados o mercados mucho más concretos. Pero es algo que desde el sector podemos hacer. ¿Quién puede hacer cosas por aquí, y quiénes son los agentes? ¿El propio sector? Yo creo que siempre lo ponemos por delante, nosotros vemos qué podemos hacer nosotros. Hemos visto que no podemos autorregularnos, somos vulnerables, como les he dicho al principio, porque lo que es vulnerable no somos nosotros, es el sistema financiero, y nosotros dependemos del crédito. A todo el mundo, si le dan dinero, dinero por debajo de su coste, pues lo tiene que coger, y además se venden las cosas porque las tiene que coger. Ha sido tal vez una exuberancia, pero que no se circunscribe solamente al sector inmobiliario, ha sido general en todos los sectores. Si no, hablemos del sector del automóvil o de cualquiera otro. Entonces, creo que ninguno de nosotros estamos excluidos de haber participado en esta exuberancia, pero porque lo que ha habido es un exceso de dinero. La parte financiera de soporte a lo económico ha sido excesiva; por la derivación, por los productos derivados, los productos estructurados, etcétera, se han multiplicado por mucho las necesidades económicas, esto ha generado una inflación de activos. Nosotros, ¿qué podemos hacer? Ajustarnos a la realidad, y la realidad es esa, y seguro

que cuando vendamos el *stock*, en los nuevos productos que salgan la referencia de precios puede ser otra, por lo cual es fundamental eliminar los *stocks* para crear este nuevo orden distinto del que estamos viendo y desarrollarlo con profesionalidad y desde un punto de vista de absoluta transparencia. Creo que la opacidad que tiene este mercado, que la viene teniendo y que arranca desde las transformaciones de suelo, no demonizando a nadie, pero por la propia lógica con que se están produciendo los movimientos de transformación de suelo, lo que hay que poner es luz y taquígrafos, hay que dejarlos absolutamente claros. Las administraciones no deben tener miedo a tomar decisiones, que son discrecionales, porque pueden ser una u otra, pero que no deben ser arbitrarias. Pero si eso lo explican y eliminamos esta rémora que hay a veces a la hora de tomar decisiones en suelo (porque da miedo, porque es un producto casi contaminado), yo creo que entre todos podemos conseguir que sea un producto transparente, tomar la decisión que sea y hacerla pública, y punto. ¿Qué pueden hacer las administraciones? Pues tienen el boletín oficial. Es decir, yo creo que pueden hacer muchas cosas y tienen recursos. Hemos entrado ya en ello. ¿Y qué pueden hacer otros actores? Pues hay muchos actores que pueden hacer cosas. Las entidades financieras pueden adquirir un compromiso; igual que anteriormente se comprometieron con determinados sectores, tienen que mantener dentro de la medida de lo posible ese compromiso. Tienen que comprometerse también. Y ahí sí que puede hacer mucho también la Administración pública, que les está dando medidas de ayuda, y creo que el sector financiero (y debe ser así, no estoy diciendo que no deba ser así), que debe estar agradecido a la Administración pública, debe corresponder también cuando la Administración pública le pide determinada participación en la economía. Hay otros actores también, pero yo lo que querría decir es que hace falta la suma de todos. Ninguno de ellos por sí solo sería suficiente.

No sé si falta contestar a la pregunta de cómo pasar de la venta al alquiler, simplemente les diré que vivienda que se alquila es vivienda que ha hecho un promotor, es decir, que entendemos que también debemos comprometernos con el alquiler; hace falta más alquiler en España, y a nosotros nos es igual hacer una vivienda para comprar o alquilar, hay patrimonialistas que lo están esperando. Ojalá la regulación de las Socimi, y creo que debemos ser vigilantes, sobre todo los que nos preocupamos del tema de la vivienda, incorpore esa capacidad, que porcentajes importantes de los activos de las Socimi sean viviendas, a través de mejoras de la fiscalidad, para que la rentabilidad final sea comparable con otros activos.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Esperamos que se haya sentido cómodo en esta Comisión. Ha sido un privilegio tenerle como compareciente. Ha superado ampliamente las expectativas que esta Comisión se había planteado. Por lo tanto, nuevamente nuestro

agradecimiento por su claridad, también por su pasión, por sus propuestas, por sus opiniones. Sin duda su esfuerzo va a ser de gran utilidad para los trabajos de sus señorías.

Don **JOSÉ MANUEL GALINDO**: Quiero manifestar de nuevo mi disposición para progresar en estas medidas y para buscar foros de reflexión, como decía. La información, el análisis y el estudio es también una parte que nos puede ayudar a salir de aquí. Tal vez la primera parte ha sido como mucho más cerrada o monolítica, como no puede ser de otra manera, pero creo que siempre lo más importante son las preguntas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, buen trabajo y suerte para todos. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)**

— **DE DON FERNANDO ABAD BECKER, SECRETARIO GENERAL DE GESTIÓN DE COOPERATIVAS, GECOPI. (Número de expediente 219/000080.)**

El señor **PRESIDENTE**: Señoras y señores diputados, meritorios, puesto que tiene mérito estar aquí, y mucho más mérito tiene nuestro último invitado de hoy, a quien le agradecemos su comparecencia, le agradecemos también la información que ya nos ha enviado para que podamos seguirla y le doy la bienvenida en nombre de todos los grupos de la Cámara. Se trata de don Fernando Abad Becker, que es secretario general de Gestión de Cooperativas, Gecopi, y que representa a las cooperativas, la otra pata de la promoción de viviendas. Hoy hemos tenido primero a los promotores públicos, hemos tenido a los promotores privados, y lógicamente el tercer sector, las cooperativas, es un elemento importantísimo, que quizás en estos momentos también es interesante que sea conocido al máximo y potenciado por las administraciones públicas. En este sentido su presencia aquí es clave. Como a los demás intervinientes le vamos a rogar que sea sucinto pero que sea claro, que sea contundente y que considere que estamos aquí trabajando en pro de la vivienda para todos los ciudadanos. Tiene la palabra.

Don **JOSÉ MANUEL ABAD BECKER**: Gracias a todos los diputados y a los portavoces de los grupos por darnos la oportunidad al movimiento cooperativo de explicar cómo vemos nosotros las cosas, y lógicamente, por razones obvias, voy a tratar de sintetizar lo más posible, y sobre todo introducir algunos elementos de debate, dado que hemos tratado de trasladarles la documentación sobre las reflexiones en este momento para nosotros de la situación actual y del interés de la Comisión, a la que agradezco que nos dé la oportunidad, no porque vengamos a hablar, porque nosotros estamos acostumbrados todos los días a contar lo que pensamos, sino porque quizá les venga a ustedes bien tener otra

visión de los sectores que estamos directamente involucrados.

Como es habitual, no porque acaben de terminar los promotores, empezaré diciendo que nosotros no somos promotores como los que acaban de intervenir. Lo digo porque siempre nos toca hacer esta primera aclaración. Nosotros pertenecemos a la economía social, como todo el mundo sabe, somos por lo tanto gestores y pertenecemos al mundo del cooperativismo que, como todo el mundo sabe, son las únicas entidades sin ánimo de lucro (insisto en lo de sin ánimo de lucro), y nos dedicamos, mediante la agrupación de unas personas que necesitan vivienda, a gestionar el que esas viviendas se realicen.

Como ya se ha dicho, somos en este momento una parte pequeña respecto a la producción general. En este momento se están haciendo aproximadamente unas 100.000 viviendas al año en régimen cooperativo. No olviden ustedes que en España, aunque a veces no se sepa, casas en barrios que cruzamos por las calles de muchas ciudades de España están hechas en régimen cooperativo; hay más de un millón y medio de ciudadanos españoles que viven en una cooperativa. Cifra importante para entender que la tradición de España en el mundo cooperativo, que viene de muy antiguo, es de vital importancia. Por dar algunos datos, para que ustedes sepan en qué ámbito nos movemos, hay más de 5.000 viviendas en este momento que son operativas en todo el Estado español. Nosotros, como asociación de empresas gestoras de cooperativas, Gecopi, igual que la asociación de cooperativas Concovi, tenemos actuación en el ámbito nacional y por lo tanto mantenemos relaciones fluidas y positivas prácticamente con todas las comunidades autónomas del ámbito del Estado, y por supuesto con el Ministerio de Vivienda, con el que habitualmente hemos colaborado en el Plan Estatal de Vivienda, al que luego haré alguna referencia.

No voy a hacer una interpretación distinta de la que han hecho los promotores, que coincidimos en muchos de los diagnósticos, pero sí algunas consideraciones que creo que es importante que ocupen un poco de su tiempo. Nosotros creemos que es fundamental que esta sociedad reflexione sobre qué ha pasado, porque si no tendremos la sensación de que vivimos en Matrix; a mí es una película que me encantó, como técnica cinematográfica está muy bien, pero no para hablar de nada que tenga que ver con un derecho constitucional como es el de la vivienda. Por lo tanto dejo bien claro que no estamos hablando, desde nuestro punto de vista, siempre respetando la opinión de los demás, de nada que tenga que ver con elementos de inversión financiera, con nada que tenga que ver con elementos de depósitos de ahorro, con nada que tenga que ver con muchas cosas que pasan en este sector. Tiene que ver con cumplir, como se ha dicho también, un mandato constitucional que dice que las administraciones y los poderes públicos tienen que facilitar el acceso a una vivienda digna y a un precio justo. Y esto es muy complicado. Es muy complicado porque durante muchos años en España, cómo no van a saberlo

ustedes que tienen una responsabilidad y una participación directa en este asunto, se ha intervenido, yo creo que de forma muy positiva, en derechos constitucionales tan importantes como el de la educación, el de la sanidad, en los diferentes momentos, pero el tema de la vivienda que no deja de ser todavía un asunto sin resolver. Nosotros creemos que lo más importante ahora es que se hiciera un esfuerzo por parte de todos, y adelanto que el ministerio lo está haciendo; lo ha hecho antes y lo está haciendo ahora. Yo sé que lo fácil es criticar al ministerio, porque eso es lo que más se lleva: “bueno, el ministerio ha hecho un plan que no vale para nada”. Nosotros hemos aprobado que el Ministerio de Vivienda existiera; creemos que es bueno y necesario que exista porque su función coordinadora y de adaptar las demandas y las necesidades de las diferentes comunidades autónomas a una legislación y a una normativa estatal es muy positiva, y ahora más que nunca, con lo que ha pasado durante estos años, el ministerio tiene ahora un papel muy determinante.

Voy a tratar, como hago habitualmente, de explicar lo que desde nuestra opinión (y con algunos de ustedes durante muchos años he comentado este tema) ha pasado en el sector inmobiliario español, y especialmente en el tema de la vivienda. En España, por dar una cifra que todo el mundo entiende, de cada diez demandantes que necesitan una vivienda, no que quieren una vivienda (hago esta matización: que necesitan una vivienda como vivienda habitual), siete reúnen los requisitos para que tengan una vivienda protegida y tres tienen la capacidad de tener una libre. ¿Qué significa esto? Pues algo tan sencillo y tan comprensible como que esas siete personas o esas siete familias que necesitan una vivienda protegida solo tienen capacidad para acceder a la vivienda protegida. Habría que añadir lamentablemente para ellos, porque si todo el mundo tuviera capacidad para tener una vivienda libre y no necesitara una vivienda con control de precio y con control de condiciones, no existirían los planes de vivienda.

Para aquellos que se dedican, en nuestra modesta opinión, al noble arte de la pelea política sobre el tema de la vivienda, creemos que es un absoluto error. Los planes de vivienda han existido en el régimen anterior, en la transición democrática, en el periodo democrático, y van a seguir existiendo. Porque, insisto, los datos son muy tozudos: este no es un país de ricos. Es mentira. En el tema de la vivienda es un país, es un Estado que necesita de una vivienda protegida, de una vivienda con control de precio y de una vivienda que reúna unos determinados requisitos de acceso, porque si no, insisto, de cada diez ciudadanos siete se quedarían fuera y solo podrían acceder al tema de la vivienda libre.

¿Qué ha pasado? Que se ha hecho lo contrario. El mercado justamente ha hecho lo contrario. El mercado ha producido masivamente viviendas libres y no ha hecho viviendas protegidas. Hasta hace muy poco tiempo los niveles de vivienda protegida estaban en torno al 10 por ciento sobre el total. Ahora todo el mundo dice:

bueno, la vivienda protegida es muy interesante. Normalmente cuando se producen este tipo de actos, de la vivienda protegida se habla tarde, al final y poco. Yo no voy a hablar más que de la vivienda protegida, porque si quiero ser coherente con mi planteamiento tenemos que tomar medidas para que esos siete ciudadanos que necesitan vivienda la tengan. Los otros tres, que tienen capacidad, podrán acceder al mercado sin ningún tipo de problema. Y como el mercado ha fracasado porque ha ido por otros intereses, se ha producido lo que se ha producido. Las listas de demandantes de vivienda protegida siguen aumentando. Para que nadie se confunda, en Madrid y en Barcelona, en Sevilla y en San Sebastián. ¿Por qué? Porque el sector productivo de vivienda no corresponde a la economía social (porque, insisto, nosotros no hemos participado en eso; lo voy a decir seis veces por si alguno tiene la tentación de que todos hemos participado. Se decía hace un rato que todos somos responsables. Sí, pero como en todo. En los accidentes de tráfico los que tienen más responsabilidad son los autores directos, y son aquellos que no mantendrán las carreteras bien, pero el señor que está en su casa y que además no tiene carné de conducir, ¡hombre!, hacerle responsable también de los accidentes de tráfico es complicado. Por lo tanto, tenemos que reconocer desde el sector inmobiliario, cada uno con su responsabilidad, que ha sido el propio sector el que ha creado esta situación, con viviendas que muchas veces no necesitaba el ciudadano. Permítanme una reflexión al menos en este ámbito: con unos precios a veces desorbitados, con unos beneficios a veces inadmisibles, en los que lógicamente nosotros, como hacemos las viviendas a precio de coste, pues no hemos participado, porque en nuestro sector no hay especulación, ni hay especulación ni hay beneficios, más que aquellos que corresponden al coste o al precio de la vivienda.

Luego hay más cosas que tenemos que analizar sobre todo para buscar soluciones y a ver si conseguimos que esta sea la penúltima crisis, y digo la penúltima porque como siempre hay otra, pues diremos la penúltima del sector inmobiliario. Yo he participado, para mi desgracia, en la crisis de los ochenta, en la crisis de los noventa, y ahora estamos en la de 2000; siempre ha pasado lo mismo y no hemos sido capaces entre todos de poner los instrumentos necesarios para que esas crisis no se repitieran. Hemos hablado siempre de lo mismo, de cómo un sector produce lo que no quieren o no necesitan los ciudadanos, y ahí están los datos. Algunas de las cosas que se han dicho son escalofrantes, pero yo me alegro de que por lo menos, sin que nadie se escandalice, se pueda hablar de ellas. Hasta hace no mucho tiempo, un año, todavía hay algunos coletazos, se ha dicho que el sector inmobiliario era el causante de todos los males de España y parte del universo. Bueno, esto es difícil de admitir en muchos casos. Habrá habido problemas, habrá habido excesos, pero ustedes también entenderán que desde este sector ha habido actuaciones que no han sido correctas, yo creo que no se han hecho las previsiones oportunas para que

esto no ocurriera, y desde luego, insisto, el sector cooperativo ha hecho lo contrario. Nosotros hemos sido la solución a crisis tan dura como la de los ochenta; hay barrios enteros que se hicieron en muchas ciudades de España, lo dejó bien claro, cuando nadie quería hacer viviendas protegidas. Porque en España, en la época en la que había florecimiento económico y que parecía que todos éramos ricos y que todo el mundo podía comprar todo, que teníamos que tener los coches más caros del mercado, que podíamos tener las viviendas más caras del mercado, y por supuesto con las dotaciones y medios más caros del mercado, en esa época nadie quería hacer viviendas protegidas. Y de eso hemos pasado, como no puede ser de otra manera, a lo contrario. ¿Por qué? Porque el sector se ha dado cuenta de que no es posible que se siguieran produciendo miles y miles de viviendas sin que tuvieran salida por compra de los ciudadanos. Y hemos llegado al día de hoy.

La guerra de las cifras. Yo no voy a entrar en ella; aquí se han dado algunos datos dependiendo de la fuente. A mí me gusta, cuando hablo de datos, utilizar los del Ministerio de Vivienda. Porque, claro, esto de decir como los datos del Ministerio de Vivienda no me gustan, yo utilizo los del colegio de registradores, administradores, arquitectos, la licencia de primera ocupación, los ayuntamientos... Bueno, convendría también que en esto, como en otras cosas, nos pusiéramos de acuerdo en utilizar unas cifras que sean datos oficiales. Y los datos son tremendos. Porque en una sociedad, en un Estado como el nuestro, que tiene al menos más de 500.000 viviendas que están hechas o medio hechas o sin hacer, porque de eso no se ha querido hablar, y que no tienen destinatario final, tenemos un problema pero gravísimo. Tenemos un problema tan grave como que yo creo que exige (vuelvo a decir lo que dije al principio) el que haya un acuerdo de todas las fuerzas políticas, o llámenlo ustedes como quieran. Nosotros, que estamos acostumbrados a participar en los planes de vivienda y a pactar (en el mejor sentido de la palabra pacto, que parece que ahora está un poco denostado esto de pactar, pues hay que pactar con prácticamente todas las comunidades autónomas sus planes vigentes de vivienda), creemos que es imprescindible que ese pacto se produzca también a nivel estatal.

Yo creo que las cosas en ese sentido no van mal. Por ejemplo, en el Plan de Vivienda, en el que entraremos ahora porque es un elemento básico, hasta la fecha creo que prácticamente todas las comunidades autónomas están interviniendo de forma positiva, y quizá solo quede la Comunidad de Madrid, que con eso de que es la capital del Estado es lógico que ponga también sus condiciones o sus requisitos máximos para acceder a ella. Por ejemplo, en estas fechas recientes, que hemos celebrado en el sector el salón inmobiliario de Barcelona, el Meeting Point, y esta semana pasada en Valencia el de Urbe, hemos visto con satisfacción cómo dos comunidades autónomas que han sido, por diferentes razones, muy recelosas con el tema del Plan de Vivienda, van al final

a trabajar en él. Eso no quiere decir que el plan no tenga mejoras o posibles mejoras, que también citaré posteriormente. Llegados a este tema, insisto, es imprescindible que en los planes futuros de las diferentes administraciones acabemos con esa acción maléfica de hacer mucha vivienda libre cuando lo que necesita la gente es protegida. Por eso creo sinceramente que son los planes de vivienda, los diferentes planes (lo decía antes el señor Matos y lo dicen prácticamente todos ustedes), van a ser elementos fundamentales en la articulación de las soluciones que tenemos que tomar. Porque es evidente que si no somos capaces de plantear soluciones a lo que está ocurriendo, los ciudadanos empezarán a pensar lo que a veces dicen. El tema de la vivienda, que yo sepa, lleva como diez o quince años que no baja de los cinco primeros puestos de interés de los ciudadanos, sistemáticamente. Lamentablemente, el terrorismo sube o baja dependiendo de la actividad de los grupos terroristas, pero en esas demandas importantes de los ciudadanos no conseguimos que la vivienda baje del quinto puesto. ¿Por qué? Porque por la incidencia que tiene en la vida de los ciudadanos, en su endeudamiento, y porque es un soporte fundamental para el desarrollo personal, es inevitable que aparezca.

Llegado este momento hemos tenido una ventaja fundamental, y es que como se acaba el vigente Plan de Vivienda, el de 2008 (como saben ustedes, yo les he trasladado nuestras propuestas; yo creo que el plan podemos mejorarlo entre todos y me consta que el ministerio está en esa disposición), empieza un nuevo plan. El plan 2009-2012 es inevitable que tenga una traslación a una realidad que es absolutamente distinta en ese marco que yo he relatado antes, que no será muy positivo, pero que convendría tenerlo en cuenta para que no se repitan las situaciones de crisis que llevan a lo que se hablaba aquí esta tarde y se repite permanentemente, porque se dice que no se venden; ni se venden ni se compran, claro. Cómo se van a vender y cómo se van a comprar con la situación que hay de absoluta inseguridad y desconfianza en la sociedad. ¿Por qué? Porque los ciudadanos, además, se han dado cuenta de que determinadas cosas que hemos hecho tienen con cierta frecuencia consecuencias muy negativas, como los niveles de endeudamiento que entre todos hemos conseguido. Y aquí sí que tenemos que ser todos responsables, todo el mundo ha colaborado para que se hiciera una cosa por primera vez, que a mí me ha encantado verlo, y es que ponen como mandato, pero nosotros hemos dicho que se ponga como orientación, que conviene que los ciudadanos no se endeuden más del 30 por ciento y que el alquiler tiene que ser el 40 por ciento. Nosotros le hemos dicho al ministerio que lo pongamos como orientación, porque es posible que no lo hagamos. Esto lo decía el Levítico. El Levítico decía y dice —les animo a que lo lean— que sería aconsejable que cuando el ser humano programa su vida, un tercio lo dedique a la vivienda o al hogar, otro tercio lo dedique a su desarrollo como ser humano y el otro tercio al ahorro. Lo que ocurre es que lo que ha pasado hasta ahora no ha

tenido nada que ver con eso, es lo otro que he contado yo. Parejas, ciudadanos con un nivel de renta equis, mileuristas o dosmileuristas, porque los mileuristas están apañados, pero los dosmileuristas que se meten en hipotecas de 1.600 euros están peor que el mileurista que se mete en hipotecas de 500. Y ahora se ha llegado a esta situación tremenda, donde la gente se ha endeudado a niveles insostenibles y donde además, que es lo más grave, el elemento que compraron y el valor de ese elemento, de ese objeto, que es la vivienda, no tiene nada que ver con la realidad. Adelanto también que nuestra posición no es en absoluto partidaria de que ahora sean exclusivamente el Estado y las administraciones públicas las que asuman los desastres de este tema. Porque yo no sé en este periodo dónde han puesto sus plusvalías los grandes beneficiarios de las operaciones de suelo, de la construcción y de otras cosas, para que esto no fuera así. Y ahora oigo hablar de los fondos de garantía para garantizar que garanticemos, y pienso que podíamos haberlo hecho en otro momento. Pero como las cosas están como están y yo mismo estoy invocando el pacto, avancemos para ver por dónde pueden ir los pactos y por dónde pueden ir los acuerdos.

Hay algunas cuestiones que creo que pueden incidir. En el tema de la financiación —discutirlo sería absurdo— hago una advertencia. Nosotros nos referimos a una cosa que está pasando hoy y que ustedes me imagino que sabrán. El problema de la financiación no es hacer un plan financiero. Podemos hacer no un plan financiero, sino tres. Es imprescindible que lo haya, pero esa no es la solución. Porque en este momento, con el plan 2005-2008 casi extinto, había un plan de financiación y estaba garantizado. Y como saben ustedes de sobra, se firmaron acuerdos con las principales entidades financieras; acuerdos firmados por la ministra y por el presidente del banco y, como saben ustedes, la asociación de bancarios y banqueros de este país está en el Consejo de Vivienda. Pero no ha servido para nada, porque si ahora un señor que dice la comunidad autónoma equis o el Estado que reúne los requisitos para vivienda protegida, llega a la entidad financiera, esta saca esa hoja que les han dado y dice que no, que tiene mucho riesgo. Y ya puede decir la ley que usted tiene derecho a un crédito y a una vivienda protegida, que a usted no le dan la subrogación del crédito, en el caso de las cooperativas; y en el caso de los promotores es igual de dramático, porque se está produciendo el hecho de que esa persona a la que le hemos dicho que tiene derecho a una vivienda protegida no la puede tener porque la entidad financiera no financia. Esto lo sabe, lógicamente, el ministerio. Es más, ha hecho alguna llamada de atención.

¿Y por qué hablamos del sector financiero? Porque, se ha dicho antes por el presidente de la Comisión y por algún otro grupo, los ciudadanos siguen demandando vivienda, no es verdad que el mercado esté muerto. Lo que ocurre es que al ciudadano que necesita vivienda, y además quiere comprar o adquirir una vivienda protegida, el banco o la entidad financiera no le da el crédito.

Esto hay que arreglarlo, no solamente desde, insisto, los planes financieros, sino con un compromiso o estableciendo un mecanismo para conceder esos créditos.

Quiero hacer una aclaración sobre un tema que creemos que es vital para que se produzca un cambio en la situación, a la que voy a referirme, con permiso del presidente de la Comisión, en dos minutos. Me refiero a los registros, demandas o como se quieran llamar. Alguien creyó hace años que esto iba a arreglar el problema de la vivienda. Esto de las listas es como lo de la ventanilla única. Yo me acuerdo que cuando salió la ventanilla única nos preguntábamos: ¿qué es la ventanilla única? Pues otra ventanilla. Vamos a ver si nos entendemos, con perdón y con permiso del señor presidente. Esa es nuestra interpretación, y ha pasado en muchos casos. Los registros de demandantes están estupidamente y son una pieza fundamental del plan de vivienda. ¿Para qué sirven? Para que las administraciones sepan qué es lo que quieren sus ciudadanos. Pero falta un trabajo fundamental que no se ha hecho, que es baremarlos. Porque si los registros no dejan de ser una lista en la que uno que va por la calle dice que se apunta y que quiere una vivienda, pero no sabemos cuáles son las características y las condiciones socioeconómicas del demandante, pasa lo que ha pasado hasta ahora, que su utilidad ha sido, cuando menos, cuestionable (nosotros la hemos cuestionado, y se lo hemos trasladado al ministerio porque en el plan de la vivienda esto había que atarlo), y se complica mucho más cuando alguien se plantea que la panacea es el registro, porque el plan de vivienda dice que si no se está en el registro no se puede tener acceso a una vivienda protegida. Y nos preguntamos: ¿y nosotros, que somos cooperativas y la estructura la hacemos directamente por petición? Algunas comunidades lo han resuelto con la exoneración y seguro que en la redacción lo resolveremos.

Pero hay otro problema que yo quiero señalarles a ustedes, porque este sí que tiene un ámbito competencial público, que es el siguiente. Además de que ha disminuido notablemente el número de viviendas protegidas que se han hecho, han disminuido también —me hubiera gustado oír a mi amigo Francesc, el presidente de los promotores públicos— las actuaciones públicas de ayuntamientos y comunidades autónomas en el tema de vivienda. El desmantelamiento progresivo de los parques públicos de vivienda, que servían para que aquellos que no tienen capacidad económica puedan acceder a ella, ha hecho que muchas veces en las listas públicas de los demandantes públicos de las administraciones públicas figuren personas que hay que decir con claridad que por sus niveles de renta jamás van a poder acceder a una vivienda protegida. Y si no lo decimos así de claro estaremos engañándoles, porque lo que hay que hacer es una vivienda pública de alquiler, como las que hacía hace ya años el Ivima aquí, en Madrid, o ha hecho el Instituto de la Vivienda en Barcelona y en Valencia, pero progresivamente, por razones evidentes, ese producto ha desaparecido o ha tendido a desaparecer. Y ahora más que

nunca, en situaciones de crisis, nosotros decimos claramente que hay personas que no van a poder acceder a ese tipo de vivienda, porque no tienen capacidad económica, y por lo tanto el alquiler va a ser un elemento fundamental.

Hay otro elemento fundamental que se ha señalado aquí, y yo insistiré en debatir lo que ustedes me quieran cuestionar, que es el tema del parque de vivienda estancada o no sacada al mercado, en *stock*, o como quieran ustedes llamarle. Ese es un tema importante que hay que resolver, pero con condiciones. Y la primera es que esas personas que hicieron esas viviendas para el mercado libre, con sus legítimos intereses de sacar las plusvalías correspondientes, tendrán que hacer también unos ajustes, y el Estado y la Administración, el Gobierno y las comunidades autónomas tienen que facilitar que esa vivienda se convierta en vivienda protegida. Algunas comunidades autónomas lo están haciendo. Para que no se me entienda mal, las experiencias han sido buenas en Valencia, en Cataluña y en Andalucía, depende de los sitios. Es decir, que hay que conseguir que ese mercado insatisfecho y ese conjunto de viviendas que no tienen salida, la tengan. Pero no nos engañemos, no se va a hacer en un año ni en dos, ni en tres, ni en cuatro. Nos queda un largo periodo de tiempo para conseguir que esas viviendas se pongan en el mercado. Y hay que decir otra cosa: algunas no van a poder entrar en el mercado de la vivienda protegida, porque ya se hicieron con unos precios y con unos sobrecostes que va a ser imposible como no cambie la situación económica global.

Junto a eso, insisto, además del plan de la financiación es imprescindible que las comunidades autónomas participen (lo digo aquí, en el Congreso de los Diputados, y lo estamos diciendo también en las comunidades) en los planes de vivienda, no para hacer, en nuestra opinión, planes alternativos, sino para que coparticipen en las propuestas que establece el plan estatal. Porque si no, al final ocurrirá lo que está pasando en muchos casos, que parece que el Estado no financia las viviendas que se hacen en Cataluña o en Extremadura, y sí que las financia, como saben ustedes perfectamente, y en unos porcentajes elevadísimos. Por eso invocamos ese gran acuerdo o ese gran pacto que permita que las comunidades autónomas, con sus fondos y con sus posibilidades (porque, no nos engañemos, en este momento esas posibilidades están muy condicionadas), participen y colaboren en el desarrollo de ese plan de vivienda, con independencia de que cada comunidad autónoma lo haga en el marco de sus competencias.

También creemos fundamental que esa baremación a que hacía referencia antes respecto a los registros públicos, evite otra cosa (en esto también quiero ser contundente y claro, por lo menos para que ustedes lo sepan, independientemente de que tienen, por supuesto, el legítimo derecho de no hacernos ni caso), y es que, si se hace bien la baremación de los registros, no van a hacer falta los sorteos. Los sorteos es un elemento de reconocimiento público de la frustración de no tener otro

sistema más que el de los bombos en un polideportivo y con un notario para adjudicar. Creemos sinceramente —voy a bajar el tono de voz— que los derechos no deben sortearse, y menos un derecho constitucional. Por lo tanto, lo que tienen que hacer las administraciones es baremar, y con la baremación sabremos quiénes son los ciudadanos que más necesitan una vivienda y los que menos la necesitan. Y, como nosotros creemos que hay que darlas a los que más lo necesitan, pues los otros tendrán que esperar. También creemos importante, lo digo en tono menor, que el plan de vivienda, independientemente de nuevas modalidades como la vivienda concertada, etcétera —ahora sí que ya terminaré—, no se olvide ni del régimen general ni del régimen especial. El régimen general y el régimen especial son los dos colectivos de la vivienda protegida que más se necesitan por parte de los ciudadanos.

También se ha señalado antes de pasada, y yo creo que es un tema vital para el futuro y para la reactivación del sector empresarial y del sector inmobiliario, y sobre todo del empleo, el tema de la rehabilitación. Ha sido un caballo de batalla en este plan y en el anterior, y yo creo sinceramente que no hemos sido capaces nunca de entender que esto de hacer nuevos barrios expandidos en las ciudades está bien, pero que deberíamos hacer algún esfuerzo y tomar algunas medidas fiscales, que ya hemos trasladado todos y que compartimos, como reducciones del IVA, facilidades a las empresas que se dediquen a la rehabilitación, etcétera. Creemos que es un tema determinante. Si eso es así y conseguimos una mejor fiscalidad y una mejor financiación, seguramente mejoraremos algo los resultados de las cifras del paro. Si no, ese es el mayor drama de todo esto. Porque, no se ha dicho pero yo lo voy a decir, aunque el sistema de protección del paro en España del paro sea correcto, tiene un problema, un pequeño problema que se da en todos los países civilizados de la tierra, y es que tiene fecha de caducidad. Es decir, el paro no es un derecho que se cobra *sine die*, tiene fecha de caducidad. Y eso también está afectando, lógicamente, a la capacidad adquisitiva de los ciudadanos, de los españoles, y nos afecta muchísimo porque si los ciudadanos tienen dificultad para comprar un vehículo, cambiar el sofá de su casa o mejorar sus electrodomésticos, mucho más lo van a tener para comprar una vivienda.

Finalmente —me había propuesto acabar a y cuarto y queda un minuto—, es fundamental que en esta situación, que yo creo que es bastante complicada, sin ponernos dramáticos a estas alturas de la tarde, no nos hagamos trampas en el solitario y sepamos lo que está ocurriendo en la calle y en la sociedad. Antes se hablaba de que se estaban produciendo ya bajas; lo que se está produciendo en el sector es terrorífico. En este fin de semana, en Valencia, viviendas de 250.000 euros ya se venden a 150.000 euros. Por lo tanto, no estamos en rebajas del 10 por ciento. Y hace quince días en Barcelona pasaba lo mismo, porque los ciudadanos tienen esa percepción. También es parte de este asunto, y debe-

ríamos avanzar o poder discutir sobre él, la diferencia que hay entre el precio de la vivienda protegida y el precio de la vivienda libre. Cuanto más se alejen una y otra, más ocurrirán cosas como la que ha sucedido ahora. Por lo tanto se tiene que hacer el esfuerzo de irse acercando a un término medio donde esa diferencia no sea muy grande. Porque si no, cuando llega la crisis, pasará lo que ahora, que en todas las comunidades autónomas la lista de espera es brutal respecto a la vivienda protegida, porque no ha mejorado esa lista de espera (yo les animo a que pregunten ustedes en las comunidades o en los ayuntamientos lo que está pasando), y sin embargo sigue aumentando la lista de viviendas que no se pueden vender, las famosas viviendas vacías o en *stock*. En ese trabajo nosotros estamos comprometidos. Insisto, nosotros ya estamos acostumbrados, porque en los ochenta y los noventa nos tocó hacer barrios enteros que no quería hacer nadie; y nosotros vamos a seguirlo haciendo. Estamos produciendo en torno a 100.000 viviendas al año en régimen de autopromoción, fundamentalmente en régimen cooperativo; lo vamos a seguir haciendo, y por si queremos aprender algo de nuestros vecinos los europeos, este no es un proceso que va para atrás, aunque algunos se empeñen y digan que esto de las cooperativas es una cosa ya que está muy desfasada, que esto es de una época antigua; pues el movimiento europeo va en contra, tiende a favorecer el sistema cooperativo. Además tiene una última ventaja, que es el compromiso que el ciudadano adquiere en el proceso más democrático, más transparente y más justo de producir vivienda. Perdóneme, pero tengo la obligación de decirlo, no voy a decir que las cooperativas son las peores en la producción de viviendas. Pero es que además, es verdad. Y en Europa, que está sufriendo también este proceso de transformación, está habiendo ahora un movimiento muy interesante, del que seguro que ustedes tendrán información. Los gobiernos, y sobre todo los movimientos sociales, porque, insisto, estamos en la economía social, están apuntando soluciones, sobre todo para que no vuelva a ocurrir esto y para que se diferencie perfectamente el mercado de la vivienda libre de la vivienda protegida. Debemos, en mi opinión, hablar cada vez más de la vivienda protegida y menos de la libre.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos al turno de los grupos parlamentarios. En primer lugar, por el Grupo Parlamentario Popular, en la segunda fila —en segunda fila física, que no en otro sentido—, don Ramón Moreno tiene la palabra.

El señor **MORENO BUSTOS**: Sabe usted que siempre habrá primeras y segundas filas, es inevitable.

Dicho esto, en primer lugar, como no puede ser de otra forma, quiero darle las gracias al señor Abad por sus palabras, por su presencia, por sus reflexiones. Yo creo que han sido clarificadoras. Ha sido una interesante exposición. También quisiera agradecerle los textos que nos ha hecho llegar, que lamentablemente solo he podido

ojar, pero que estoy convencido que nos van a ser de gran utilidad en esta Comisión.

En nuestro turno vamos a intentar plantearle algunas dudas o incidir en algunos comentarios que usted ha hecho. Y aunque me refiera a temas que, como le decía, figuren en los textos que nos ha hecho llegar, pues prefiero oírseles de primera mano y que figuren en el «Diario de Sesiones», que con eso posiblemente estaremos todos mucho más satisfechos.

Entrando ya de lleno en el cuestionario, y perdón por la expresión, empezaré por requerirle no sé si una pregunta o más bien una curiosidad, y es en qué comunidades autónomas (y usted se ha referido ya algo a este tema) la legislación, a su entender, favorece más el desarrollo de la actividad de la cooperativa de viviendas, ya que creo que, a pesar de los planes estatales de vivienda, las normativas autonómicas plantean distintas diferencias. Me gustaría saber cuál o cuáles nos deberían servir como modelo.

Cambiando de curiosidad, tengo entendido —y si no es así, usted me corregirá— que los cooperativistas, por llamarlos con alguna expresión, puros se quejan del intrusismo de promotoras que se hacen pasar por cooperativas para acceder a más oferta de suelo para VPO. Aunque está prohibido por ley, es verdad que al parecer se crean gestores de cooperativas que actúan como delegados de estas empresas. Por eso quisiera saber si la asociación de la que usted es secretario general tiene estimaciones del número de promociones de viviendas protegidas impulsadas por cooperativas, llamémosles, encubiertas, y qué medidas están llevando a cabo, dentro de sus posibilidades, en esta situación. También quisiéramos conocer si la nueva Ley de Suelo estatal ha satisfecho las aspiraciones de Gecopi o, por el contrario, si quedan todavía lagunas importantes por mejorar. Si es así, le agradecería de verdad que nos las determinase, ya que pueden ser no solo un motivo para mejorar en el futuro, sino también fuente de conocimiento de otros sectores o subsectores implicados en este asunto.

También quisiera que incidiera en un asunto al que ya se ha referido, del que durante estas semanas en las que estamos viendo y sobre todo oyendo a los diferentes implicados en el sector de la vivienda, y además haciéndolo, le aseguro, con sumo gusto, hemos hablado en distintas ocasiones, y es la apuesta por la rehabilitación y la revitalización urbana. Por eso, y para que usted no sea menos, me gustaría conocer sus impresiones sobre el papel que juegan o pueden jugar o desempeñar las cooperativas de viviendas en estos procesos de rehabilitación y revitalización urbana. También quisiera saber, en base a su conocimiento y fundamentalmente a su experiencia, cómo ha afectado, tanto económica como técnicamente, a las cooperativas la implantación del Código Técnico de Edificación.

Para acabar, señor presidente, y para ceñirme al tiempo establecido y que me califique a partir de ahora como diputado ejemplar, voy a plantear dos cuestiones, más bien una pregunta y una curiosidad que quisiera hacerle

llegar al señor Abad. En primer lugar la pregunta. Abordando ya el futuro, espero que próximo, me gustaría saber cuáles son las necesidades de suelo que estima Gecopi para viviendas de protección oficial de régimen cooperativo para el plan estatal de vivienda. Quisiera conocer esos datos. Y en segundo lugar —como empecé también con una curiosidad quiero acabar con otra curiosidad—, me gustaría conocer si su asociación cree positivo avanzar en la segunda descentralización y dotar a las corporaciones locales de más competencias y recursos, por ejemplo en materia de vivienda protegida.

Le agradezco de nuevo al señor Abad sus palabras.

El señor **PRESIDENTE:** Señor Moreno, usted siempre es un diputado ejemplar, como todos.

Ahora vamos a las filas socialistas, y aquí no a la segunda fila, sino a la derecha, al menos geográficamente hablando, y le damos la palabra al señor Muñoz.

El señor **MUÑOZ GÓMEZ:** Doy las buenas noches ya a la Comisión de Vivienda reunida hoy aquí; y no por ser el último es menos interesante. Las explicaciones y las argumentaciones que ha dado el señor Abad, como responsable de una entidad importante como es Gecopi, nos ayudarán, seguro, a los que estamos aquí y a los que no están, cuando lo lean, a conocer mejor, como decía, si cabe, el sector de cooperativas de construcción de viviendas en España.

Ustedes ya han planteado algunas consideraciones al articulado del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, y por similitud también lo hicieron cuando pactaron y acordaron en 2005 el Plan de Vivienda 2005-2008, que está a punto de acabar y que tendremos ocasión de poder evaluar. Representa usted, señor Abad, a más de 150 empresas en toda España, con una capacidad importante de construcción de viviendas, como usted ha dicho antes, alrededor de 100.000 anuales. Y a este diputado se le plantean, con esa perspectiva real de la capacidad del cooperativismo español de construcción de viviendas para hacer también de brazo armado —y entiéndase la expresión— del derecho a la vivienda, para que los ciudadanos y las ciudadanas acceder a una vivienda, una serie de preguntas. ¿Se han planteado ustedes la promoción del alquiler cooperativista? Como todos sabemos, hay dos edades que son frágiles: la infancia, y este Gobierno ha hecho el plan Educa 3, desde el punto de vista de la educación; y las personas mayores. ¿Han pensado ustedes en trabajar, desde el punto de vista de la cooperativa, del cooperativismo de construcción de viviendas, también en ese sector? ¿Puede ser un sector de productividad importante? Aquí hemos tenido hoy representantes del sector privado y del sector público de construcción de viviendas y también de los administradores de fincas. ¿Cómo está el sector actualmente? ¿Hay *stocks*, hay renunciadas?, sería la pregunta. ¿Confían los ciudadanos todavía —y ojalá usted me diga

que sí y que tenga buen futuro— en este sistema cooperativista para acceder a su derecho a la vivienda?

Y para acabar, para no hablar solo de preguntas sin números, también quiero hacerle una de números. En 2007, declaraciones suyas hablan de en torno a 1.300.000 ó 1.500.000 personas que ya disfrutaban de una vivienda a la cual han accedido a través de una cooperativa. En estos momentos, ¿cómo estamos y cuál es la perspectiva de futuro?

El señor **PRESIDENTE**: Damos paso como última intervención de hoy a la respuesta de don José Manuel Abad a las preguntas de los intervinientes.

Don **JOSÉ MANUEL ABAD BECKER**: Yo también creo que son ustedes ejemplares, sobre todo porque aguantarme a estas horas ya tiene mérito. Quiero agradecerles las preguntas que plantean porque para mí tienen mucho interés. Trataré de concretarlas lo más posible y, en algunos casos, como tenemos informes sobre el tema, si le parece a la secretaria de la Comisión, le haré llegar algunos informes específicos sobre algunas de las cuestiones, y además bastante recientes.

La primera, respecto a las comunidades autónomas que en su legislación son más favorables, en el propio documento del plan estratégico hay una referencia, pero entregamos a la ministra Trujillo, después a la ministra Chacón y actualmente a doña Beatriz Corredor un informe específico sobre este tema, donde le poníamos de manifiesto, a nuestro entender no era competencia ni responsabilidad suya, pero para que lo tuviera en esa función coordinadora que yo he defendido al principio, cuál era el estado de las comunidades autónomas respecto a la legislación cooperativa. La verdad es que es muy variable y muy cambiante. Nosotros no tenemos ninguna percepción de que haya ninguna línea orientativa ni a favor ni en contra. Nosotros estamos ya acostumbrados a que todo el mundo diga que las cooperativas son muy importantes, pero luego, a veces, cuando llega la legislación real, algún toque nos dan, y alguna vez hemos recurrido incluso hasta a los tribunales determinadas legislaciones. ¿Por qué? Pues porque a veces, y es un problema gravísimo en España, la legislación de las comunidades autónomas sobre vivienda protegida entra en contradicción con la legislación de las cooperativas. ¿Por qué? Pues lo he dicho anteriormente, el ejemplo más claro es cómo nos van a aplicar a nosotros la legislación o la normativa, que la hay, sobre los registros públicos de demandantes si nuestro sistema consiste en que los ciudadanos se junten para hacer una cooperativa voluntaria y libremente. Es decir, a veces, determinada normativa, sea en Andalucía o sea en La Rioja, ha ido en contra de este tema. En algunos casos nosotros tenemos convenios estables de colaboración en el desarrollo de los planes de vivienda protegida, como es el caso de la Comunidad Valenciana, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de Castilla y León, y de Castilla-La Mancha,

es decir, en general las relaciones son buenas. Insisto, yo les pasaré, me comprometo para que conste en el «Diario de Sesiones», un informe que tienen las ministras, específico para que conozcan ustedes nuestra opinión sobre este tema, aunque por conversaciones que hemos tenido en otros momentos, espero que no revele ningún secreto de Estado, con su portavoz jefe titular de la primera fila, el señor Matos y algún otro diputado de otros grupos que no están hoy aquí, me imagino que se deberá a cambios de los grupos parlamentarios, son concededores la misma.

Yo en esto de las cooperativas puras, no sé qué decirle. Yo no sé qué es un cooperativista puro ni una cooperativa pura. Esto suelen decirlo normalmente los no adjudicatarios en los concursos. Yo ya he contado que en las épocas de crisis en los años ochenta y en los años noventa los concursos públicos de vivienda protegida de las administraciones se quedaban desiertos. Ahora es impensable. El baile que se produce cuando hay un concurso de suelo público (si quieren les cuento lo de Colmenar Viejo, los de Móstoles, los de Cataluña, o los de Valencia) ha sido espectacular. A veces ha habido 83 ofertas para una parcela.

Si las cooperativas se llevan el suelo, protestan los promotores. ¿Cuál es el procedimiento que nosotros hemos negociado por dar soluciones y propuestas, que también le interesarán a esta Comisión? Nosotros lo que hemos visto que funciona mejor y que ha funcionado bien, insisto, con diferentes gobiernos de distintas formaciones políticas, es pactar una parte de reserva para la economía social. De hecho hay comunidades autónomas que sacan concursos específicos para sindicatos y cooperativas, un 20 por ciento. Con esto se acabó el problema. Los promotores no se presentan al concurso de las cooperativas y de la economía social, y normalmente las cooperativas tampoco se presentan al otro. Hago una aclaración para que ustedes conozcan el sector, porque no sé si saben ustedes que la mayor parte de las grandes promotoras tienen gestora de cooperativas, y además están asociadas muy dignamente a mi asociación, y a las que yo defiendo. Es decir, en Gecopi, en la asociación, hay gestores de cooperativas históricos, de los que llevan treinta años, de toda la vida, pero también existen gestoras de cooperativas de las grandes promotoras o constructoras; por ejemplo, Vallehermoso, Rayet o Reyal; no voy a dar aquí nombres, pero existen. Por lo tanto, respecto a que hay propuestas encubiertas para viviendas protegidas, yo creo que lo que hay es poco suelo para vivienda protegida y mucha oferta, porque hay poco suelo y poca vivienda. Seguramente el día que haya más suelo y más vivienda protegida, acabaremos con esto.

La Ley de Suelo nos exigiría otra sesión aparte. La Ley de Suelo tiene partes positivas, sobre todo en época de bonanza, y tiene una parte negativa, porque no hemos hablado, pero lo saben ustedes de sobra, que en España la forma de hacer vivienda protegida es que el suelo se carga la vivienda libre para que la protegida valga menos.

Ese es el procedimiento. Eso en época de bonanza es fantástico; pero en época de crisis sucede lo que está pasando ahora, que hay sectores enteros que no salen y no sale ni la libre ni la protegida. Esto lo iremos viendo, cada vez vamos a ir más a producción de sectores que tengan garantizada la urbanización, y seguramente las administraciones públicas, el Gobierno de España y los gobiernos autonómicos están pensando en participar.

Mucha de la legislación que ha habido —y no eludo la pregunta del señor Moreno, porque me parece muy interesante— no vale en este momento. Alguien ha utilizado la palabra *tsunami*, pero me da igual la que se utilice, es decir, tenemos que ser conscientes de que estamos en una situación de absoluta excepcionalidad. Esto es lo que hemos hablado todos en el Consejo de Vivienda con la ministra, es decir, hay que hacer un plan para estos cuatro años. ¿Las perspectivas de estos cuatro años son la felicidad eterna y volver otra vez a que éramos ricos? Parece que no. Pues entonces hay que tomar medidas de ajuste, incluida la legislación del suelo. Por lo tanto, no huyo el tema.

La rehabilitación ya he dicho que es fundamental. Las cooperativas estamos participando. Pasa como en las entidades, que se me preguntaba también, en la gestión de los parques públicos de vivienda. Nosotros estamos gestionando, por ejemplo, todo el parque público de viviendas de Andalucía. Y estamos gestionando empresas públicas de suelo y vivienda, y yo creo que con situación satisfactoria. ¿Esos instrumentos van a seguir siendo válidos? Claro. Y le contesto a una pregunta que para mí es muy fácil. Yo vengo de vocación municipalista, fui alcalde ocho años de un municipio y es una de las experiencias mejores que he tenido en mi vida, por lo tanto me peleaba en aquella época por esto de la descentralización y de que tuvieran más medios, claro, lo que pasa es que el momento tampoco es bueno. En una conversación con el presidente de la FEMP hace poco le decíamos eso, y decía: Hombre, tenéis razón. Los ayuntamientos siempre han tenido razón en que necesitan más medios y también en el tema de la vivienda y del suelo, porque son un instrumento fundamental. No es que las comunidades autónomas no lo sean, sino que a la hora de la materialización es fundamental. Otra cosa es el momento idóneo para esa descentralización. Yo creo que está complicada, pero por la propia situación que estamos atravesando.

Y termino, para irnos a una hora medianamente decente. Quiero agradecer también al señor Muñoz, portavoz del Grupo Socialista, su intervención, y decirle que nosotros no tenemos complejos, quiero decir que como sabemos que somos los pequeños, aplicamos el dicho de que los últimos serán los primeros y, por lo tanto, no tenemos ningún complejo por ser los últimos y además, insisto, les agradezco su llamada, con que hubiera habido un diputado, hubiera sido bastante y para nosotros interesante el poderles trasladar lo que pensamos.

El plan estatal, ya lo he dicho, va a ser una pieza clave. Este va a ser el primer plan estatal de vivienda y va a marcar los planes estatales de las comunidades autónomas; va a marcarles en el sentido de que va a orientarles, porque el plan estatal ha tenido una virtud que nadie ha dicho, aunque algunos elementos se han debatido y yo no he querido repetir, porque no me gusta repetirme, y he estado escuchando a don José Manuel Galindo con mucha atención y respeto, como hago siempre. Pero vamos a ser claros, el alquiler con opción a compra ha sido un elemento donde se han pegado el PSOE y el PP hasta aburrirse. Y ahora todo el mundo lo ha incluido. ¿Va a seguir diciéndole el PP al PSOE que se ha equivocado porque no lo ha incluido y luego lo mismo el PSOE al PP? Nosotros creemos que eso es un error, porque lo que creemos es que tiene que haber un pacto, y las cosas buenas, que las hay en todas las comunidades autónomas, hay que recogerlas. Y aquí no hay que demonizar a nadie. Hay comunidades autónomas que están gobernadas por el Partido Popular que lo están haciendo magníficamente en esta parte y hay otras que lo están haciendo de pena, pero en el PSOE pasa lo mismo, porque también a veces las políticas las hacen las personas y no hay siempre la misma sensibilidad. ¿Qué quiero decir con esto? Lo que planteaba el señor Muñoz. El plan estatal de vivienda va a ser determinante, y por eso vamos a acordarlo, lo vamos a pactar y lo vamos a apoyar, como hicimos en 2005 y en 2008 con otra ministra y como, insisto, hemos hecho con *conseillers* y con alcaldes que son del Partido Popular, de Izquierda Unida y de otras formaciones políticas, también con Convergència en Cataluña, con el PNV en el País Vasco, con los nacionalistas gallegos y muy recientemente en Extremadura, que es difícil allí a veces, por las condiciones de esa región, poder hacer cosas. Por eso también proponemos en el plan estratégico, cuando tengan ustedes un rato léanselo, la necesidad de adaptarnos a las nuevas demandas. Y han salido dos. Las demandas actuales de los ciudadanos no tienen nada que ver con lo que ocurría hace dos años. Nosotros estamos entrando en el tema del alquiler, que tiene una dificultad tremenda en régimen cooperativo porque hay que cambiar la legislación, es un problema que están estudiando en Cataluña, yo creo que muy inteligentemente, y vamos a plantear soluciones, ya hemos amenazado a la ministra. Digo que hemos amenazado porque nos ha dicho: Bueno, pues planteen las alternativas. Cuando las tengamos, si les interesa, se las diremos.

Y en cuanto a los colectivos, por ejemplo, el tema de mayores es un tema interesantísimo y está siendo un elemento de actividad y negocio. Nosotros tenemos empresas y hay cooperativas que están haciendo expresamente viviendas solo para personas mayores de 55 años, en un régimen mixto parecido a lo que podríamos llamar viviendas tuteladas y viviendas normales, es decir, que son viviendas privativas en el uso por cada cooperativista, pero que tienen determinados servicios comunes que demandan los propios cooperativistas. Está teniendo

éxito y en algunas comunidades autónomas, como es el caso de Valencia y Andalucía, empieza a haber ya una normativa específica, y nosotros estamos colaborando, para que haya una regulación de condiciones y características. Quiero decir que este mercado, a pesar de eso que se ha dicho del parón, como ven ustedes, sigue teniendo actividad. Y los mayores en este momento tienen su importancia.

¿Las renunciaciones cooperativas? No existen. Lo que existen son casos de cooperativistas, lamentablemente para ellos, que cuando se produce la subrogación del crédito de la cooperativa al cooperativista con su DNI, la entidad financiera le dice que no puede darle el crédito porque el riesgo es excesivo, cosa que es dramática y patética no para el cooperativista, sino, insisto, porque no puede ser, lo voy a decir de modo claro y rotundo, no puede ser que una entidad financiera decida si un señor tiene derecho a vivienda protegida o no, cuando la ley dice que tiene derecho a una vivienda protegida. Voy a ser más claro todavía. Si no, que las entidades financieras no firmen los planes de financiación de vivienda, pero si una entidad financiera firma la financiación de una vivienda protegida, tiene que necesariamente concederle el crédito al ciudadano. Y si en un momento determinado las cuentas de pérdidas y ganancias de la entidad financiera no salen, ¡hombre!, tampoco pasa nada por que en esto de los derechos sociales y el cumplimiento de un mandato constitucional las entidades financieras hagan un esfuerzo, ¿no? No pasa nada, como tampoco pasaría nada, por cierto que lo hemos incluido en la demanda, ya se lo he oído decir prácticamente a todo el mundo, pero hay que insistir en ello, no pasaría nada si de esos recursos públicos que se van a dar a las entidades financieras por parte del Gobierno de España una parte fuera dedicada a la financiación de la vivienda. Lo digo genéricamente, ni siquiera a la vivienda protegida, pero especialmente a la vivienda protegida.

Por lo tanto, nuestras perspectivas en este momento son de resistencia, yo no voy a decir aquí que todo está muy bien, ni que estamos en el paraíso, lamentablemente las cooperativas y las gestoras también están teniendo sus dificultades en este momento financiero, pero tenemos una esperanza razonable de que esto cambie y

que, lógicamente, las entidades financieras, más bien pronto que tarde, por el bien del país, empiecen a entender que tienen que colaborar en la puesta a disposición de recursos, controlados, pero sobre todo en bienes de primera necesidad como es el tema de la vivienda.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Abad, le agradecemos su participación; yo creo que ha sido interesantísimo. Llevamos más de cinco horas, me parece que han sido cinco horas y cuarto, de Comisión. Yo creo que a esta Comisión de Vivienda nos sucede un poco como al tercer sector, que no es que sea la hermana menor, y usted sabe que ser hermana menor requiere trabajar y dar el callo mucho más seguramente que los primogénitos, pero lo hacemos convencidos.

Quiero agradecer muy especialmente a las señoras y señores diputados que hayan estado aquí toda la tarde, a la señora letrada que nos auxilia en los servicios de la Cámara y a todos los comparecientes. Esta Comisión ha sido especialmente positiva y todo ello va a quedar, evidentemente, escrito. Desde este punto de vista, con estas comparecencias se cierra un primer ciclo que acordamos los portavoces de los distintos grupos y se abre la posibilidad de que sigamos trabajando en pro de la vivienda, que es nuestro objetivo, nuestro cometido. Repito, señor Abad, le agradecemos sus explicaciones, su franqueza, su conocimiento y que ponga todo este saber a disposición de los ciudadanos.

Se levanta la sesión.

Eran las ocho y cuarenta y cinco minutos de la noche.

Corrección de error.—En el «Diario de Sesiones» número 133, correspondiente a la sesión celebrada por esta Comisión el día 29 de octubre, página 21, segunda columna, línea 22, comparecencia de doña Isaura Leal, dijo: «y solo un 30 por ciento del gasto», cuando quiso decir: «y solo un 13 por ciento del gasto».

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>



Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**