



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2009

IX Legislatura

Núm. 379

VIVIENDA

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

Sesión núm. 16

celebrada el jueves 1 de octubre de 2009

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes compareencias, para informar sobre vivienda y urbanismo en España:

	<u>Página</u>
— De don Fernando Rodríguez Avial. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda. (Número de expediente 219/000309.)	2
— De doña María Luisa Cerrillos Morales. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda. (Número de expediente 219/000310.)	10
— De don Toni Bosch Palma. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda. (Número de expediente 219/000311.)	21

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

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARENCIAS PARA INFORMAR SOBRE VIVIENDA Y URBANISMO EN ESPAÑA:

— DE DON FERNANDO RODRÍGUEZ AVIAL. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA. (Número de expediente 219/000309.)

El señor **PRESIDENTE:** Vamos a iniciar la sesión número 16 de la Comisión de Vivienda, que, según acuerdo de Mesa y portavoces, vamos a destinar a la celebración de comparencias de expertos para informar sobre aspectos relevantes en cuanto a vivienda y urbanismo en España. Tenemos tres comparencias, que fueron aprobadas por unanimidad de Mesa y portavoces y que vamos a sustanciar. La mecánica es simple: vamos a dar un primer turno de intervención de unos veinte minutos a nuestros invitados; a continuación los portavoces podrán formular preguntas, hacer observaciones, etcétera y finalmente habrá otro turno para el compareciente con el fin de que pueda responder a las preguntas que le hayan sido formuladas.

El primero de los comparecientes es don Fernando Rodríguez Avial, presidente de Testa Inmobiliaria, del grupo Sacyr Vallehermoso, donde lleva más de treinta años y es, por tanto, gran conocedor de la empresa y del sector, especialmente del segmento de alquiler, tema que es de gran interés para esta Comisión. Es también miembro de la ejecutiva de APCE y vicepresidente de Asprima, Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid. Sin más, agradeciéndole que todo hayan sido facilidades para estar entre nosotros y dándole las gracias por anticipado por su participación, damos la palabra a don Fernando Rodríguez Avial.

El señor **RODRÍGUEZ AVIAL:** Agradezco al Congreso de los Diputados que me haya permitido dirigirme a sus señorías. Como hay poco tiempo para hablar —veinte minutos o algo así—, voy a intentar ser rápido. Igual me extendiendo un poco más, pero procuraré que sea muy poco. Voy a intentar hacer un resumen de la situación de la vivienda en nuestro país y de las soluciones que se pueden tomar, o de los problemas más graves y ver qué soluciones se pueden tomar porque, desgraciadamente, la situación es tan grave en estos momentos que es difícil acertar y proponer cosas que puedan tener un éxito más o menos garantizado. Estamos efectivamente en una situación complicada, como una de ellas es el alquiler y nosotros, por nuestra propia experiencia, nos ocupamos de gestionar más de diez mil viviendas en arrendamiento en la actualidad y, de esas, más del 40 por ciento son protegidas, tenemos bastante experiencia en la vivienda de alquiler. Yo soy un gran defensor de la vivienda de alquiler —ya lo digo—, y por tanto voy a

procurar que este país apueste definitivamente por que el alquiler se incremente en nuestro país.

Dicho esto, no voy a decir nada nuevo. Estamos en un momento de fuerte crisis económica, particularmente severa en el sector inmobiliario residencial de nuestro país. Sin ir más lejos, en el telediario de hoy al mediodía he oído que el Fondo Monetario Internacional ha dicho que prevé para España un futuro peor que a los demás por el tema inmobiliario. Ya lo venimos oyendo muchas veces. Eso es de hace media hora. El descenso en la producción de nuevas viviendas es espectacular. Después de una época de gran crecimiento en la producción de viviendas el descenso es absolutamente espectacular. Es difícil estar seguro de las estadísticas, pero hay que aceptarlo: el descenso es espectacular. El ritmo de ventas ha descendido de manera muy significativa y, por tanto, el stock de viviendas sin vender, terminadas o en proceso de terminación también crece de manera inexorable y muy preocupante. Es un auténtico cáncer económico en nuestro país. Según datos del Ministerio de Vivienda, a finales de 2008 había 613.500 viviendas terminadas en stock. Nuestras estimaciones nos hacen pensar que estaremos en torno a 800.000 viviendas terminadas a final de este año, más las que queden en proceso de fabricación para incorporarse, puesto que el ritmo de incorporación de viviendas, desgraciadamente, es mayor que el de ventas. De momento sigue incrementándose y podría llegar a unas 800.000 viviendas al finalizar este año 2009.

Es cierto que el sector inmobiliario español, que venía ajustándose más o menos suavemente ya en 2006 y 2007 —ya no era la euforia tremenda que había antes, pero había estado unos años con una producción de viviendas muy superior a la habitual, del orden del doble de lo habitual, acumulativamente, es decir, varios años, y de un incremento de precios en venta de viviendas muy por encima también de la inflación y, por lo tanto, de lo habitual—, se ve muy fuertemente impactado por la crisis financiera de agosto de 2007, origen *subprime* de Estados Unidos, y en 2008 y 2009 el ajuste que está teniendo es muy duro, y hay que decirlo así. La importancia del sector inmobiliario, residencial en particular, en el conjunto de la economía española, en el PIB y su trascendencia en el empleo —que es enorme; todos aceptamos que es algo más de dos personas directas de empleo por vivienda— así como la evidente demanda de viviendas en nuestro país, que sigue existiendo, obligan a que haya que arbitrar medidas que garanticen una actividad suficiente en el sector. Es imprescindible activar esas medidas. El propio presidente del Gobierno, indicó recientemente, —yo le oí— que sin una recuperación del sector inmobiliario no se iba a producir una recuperación económica general del país. Yo estoy de acuerdo con eso. Este país no se puede permitir tener 800.000 viviendas en *stock* terminadas y sin vender. No solo el sector inmobiliario, que por supuesto también, sino que no se lo puede permitir el país.

Aparte de lo que haya que hacer ahora, todo va a depender de que nos pongamos de acuerdo en cómo va a ser el futuro y hacia dónde debe caminar el futuro sector inmobiliario de nuestro país. Es difícil aceptar para los próximos años que se pudieran fabricar en España más de 300.000 viviendas/año. No creo que sea un número que deba ser superado por lo menos en los próximos cuatro o cinco años. Y de esas, una parte significativa deberán ser protegidas y otras y parte de esas protegidas deberán dedicarse al alquiler. Entiendo que hay que crear un futuro mercado inmobiliario que se parece muy poco al que hemos vivido en los últimos ocho o diez años, pero se parece mucho al que había antes, porque hay que contar la historia. Si cogemos las series del extinto Banco Hipotecario, vemos que en España se fabricaban 300.000 viviendas al año y el 50 por ciento eran protegidas. Eso era algo constante y frecuente. A lo mejor hemos perdido un poco la idea de lo que era este país por lo que ha pasado en los últimos ocho o diez años, pero el mercado era ese. Además tendremos que conseguir —y a eso a lo mejor ayudará el alquiler— una evolución de precios moderada. Durante casi toda mi vida profesional en los nuevos desarrollos de las ciudades la relación de precios entre vivienda libre y vivienda protegida era de 1 a 2, o de 1 a 2 y poco, y en estos últimos años hemos llegado al 5 a 1. No me estoy refiriendo al gran centro de las ciudades, donde es lógico que haya precios muy superiores, sino que hablo de los nuevos desarrollos. En viviendas parecidas, solo que unas eran protegidas y otras libres, hemos llegado a una relación de 5 a 1, que tampoco tiene mucho sentido. Parece indiscutible que es necesario dar una salida, como primera medida indispensable para solucionar el tema de la vivienda, al *stock* de vivienda acumulada, que, como pueden entender, prácticamente toda es libre; no hay prácticamente vivienda protegida en *stock*. El *stock* es de vivienda libre, que podrá ser en venta, en alquiler, también se ha hablado de alquiler con opción de compra, aunque este tiene muchas dificultades y si acaso luego las comentaremos. Yo veo más claro que pueda salir fundamentalmente en venta y después ya nos ocuparemos de que haya alquiler en este país. Digo fundamentalmente en venta porque estas viviendas se han hecho para venderse, no se han hecho por otra razón, las que se han hecho para alquilar ya se han alquilado, porque ahí no ha habido crisis. Por lo tanto, las que están sin vender en *stock* son viviendas que se han fabricado para ser vendidas y no están vendidas. ¿Cómo se puede hacer eso? Hay distintas posibilidades y todo el mundo está en ello. Una es bajar precios hasta que se empiecen a casar operaciones, lo que de alguna manera ya se está haciendo. Unos bajan más los precios que otros, pero se está haciendo y, efectivamente, poco a poco parece que se empieza a vender alguna vivienda más ahora que hace tres meses. Parece que se está empezando a movilizar un poquitín. Ese es un camino, evidentemente.

Otro camino es aprovechar el Plan Nacional de Vivienda, que recoge una figura que es la de la vivienda

usada —figura poco conocida en España en los sucesivos planes—, consistente en adaptar las viviendas libres, en el porcentaje que se pueda, a los precios de la vivienda usada. Evidentemente, hay muchas viviendas libres en España que no se van a poder adaptar a la vivienda usada, pero hay otro porcentaje que sí. Hay que estudiarlo muy a fondo y ver si se puede adaptar al precio de la vivienda usada. Eso conllevaría un sacrificio importante de los promotores, que tendrían que bajar a esos precios, y también significaría que el Estado, a través de las ayudas que tiene configuradas en el Plan Nacional de Vivienda, hiciera que se financiasen muchas operaciones de este tipo. Porque hoy el número de viviendas que está previsto financiar de transformación de viviendas libres a usadas es pequeño. Se tendría que dar un impulso mayor a que hubiera facilidades para esa financiación. Además de esas dos cosas, es decir, sacar el *stock* tocando precios y la posibilidad de transformación a vivienda usada, lo que tiene que haber es financiación. Si hemos logrado un escenario posible de precios tendrá que haber financiación. Hoy, es así y no podemos negarlo, hay muy poca financiación. El sistema financiero financia pocas operaciones de compra-venta, lo hace con cuentagotas y con mucho miedo, derivado de las dificultades que ha tenido el sistema financiero con compradores de viviendas, promotores, etcétera. No descubro nada nuevo.

Además de futuro, cuando hablábamos de la posibilidad de crear un número de viviendas muy inferior a lo que se ha hecho estos años, me temo que la financiación de las operaciones va a ser menor que la que ha habido en estos años y más parecida a la que había antes. Recuerdo que durante muchos años los bancos en general no financiaban las compras de los solares; financiaban la construcción una vez que se tenía el proyecto y la licencia, y los solares había que comprarlos con recursos propios. El sistema financiero ahora es mucho más sofisticado y es probable que financie operaciones de suelo, pero no tanto como lo ha estado haciendo en estos últimos años. Por lo tanto, hay que acostumbrarse a una situación diferente. En este escenario en el que estamos, y pensando en el futuro y en las 300.000 viviendas que se pueden hacer, y pensando en algo de salida del *stock*, considero que es imprescindible apostar por el alquiler en el país. ¿Por qué considero que es imprescindible apostar por el alquiler? Primero, porque es una asignatura pendiente que tenemos desde hace ya muchísimos años, pero es verdad que no es histórico. Es decir, en nuestro país sí que ha habido muchos años alquiler y era un alquiler completamente homologable al resto de los países europeos. Hasta finales de los años setenta —yo ya estaba en plena vida profesional— en España había más de un 30 por ciento de viviendas principales que estaban en alquiler; y treinta años son muchos, pero no tantos. Como digo, el déficit de viviendas de alquiler en España es enorme. Sobre un total de viviendas, las estadísticas del ministerio hablan de más de 17 millones de viviendas principales, pueden estar en torno a 18 millones. En el último año parece que ha crecido algo y

se habla de 2,2 millones en alquiler, que sería un 13 por ciento. Es ridículo comparado con el porcentaje habitual en Europa, que es más del 30 por ciento. Esto con carácter general, porque si hablamos de Alemania es más del 60 por ciento. No podemos estar ahí. No podemos despachar este tema como se ha despachado muchas veces en España diciendo que los españoles somos distintos. No vale. Yo lo siento mucho pero no vale. Se dice: es que a los españoles nos gusta ser propietarios. Ya, ¿y qué? A todos nos gustan muchas cosas en la vida, pero no podemos permitirnos el lujo de que todos los españoles sean propietarios. Es imposible. Pero es verdad que en este país todos hemos colaborado a sesgar totalmente el mercado de la vivienda hacia la propiedad. Lo hemos sesgado entre todos. Por ejemplo, hay frases tan impresionantes que se dicen y que están asumidas socialmente como: por el dinero del alquiler me compro la vivienda. Esa frase la habremos oído todos cincuenta veces. Bueno, pues yo les digo que hoy claro que por el dinero del alquiler me compro la vivienda, si he pagado el 50 por ciento del precio de la vivienda primero. Entonces sí, me queda una hipoteca que equivale al alquiler, pero he tenido que pagar el 50 por ciento del precio de la vivienda. Esta frase no se dice. Por tanto, entre todos hemos sesgado de una manera intencionada. Echo la culpa a todos, absolutamente a todos: al sector, a las administraciones públicas, a los bancos, a todo el mundo. Nunca ha sido cierto —nunca ha sido cierto ni de lejos— que por el dinero del alquiler se comprase nadie una vivienda en España. No era así. Por no recordar frases como alquilar es tirar el dinero, o por ejemplo, cuando se empezó a introducir la desgravación fiscal al inquilino se decía que no se podía hacer desgravación fiscal al inquilino porque eso lo iba a trasladar el propietario inmediatamente al precio del alquiler. Esa era una frase para cargarse la desgravación. Pero yo me decía: ¿Y la desgravación por compra no se traslada al precio? Porque parece absolutamente evidente. Si me permiten, hemos sesgado claramente un mercado en España hacia la compraventa y no hacia el alquiler. No sé muy bien para qué. Además desconozco exactamente para qué. Lo que sí sé es que hay colectivos en España, relativamente o bastante importantes, como son los jóvenes, los divorciados o inmigrantes, que en muchísimos casos no tienen ninguna otra forma de acceso a la vivienda que no sea el alquiler temporalmente para cinco o diez años. Todos esos colectivos no tienen otra forma que no sea el alquiler. Es espectacular, les puedo decir que en nuestro caso particular de las 10.000 viviendas de las que nos ocupamos en alquiler el 25 por ciento ya está en manos de divorciados. El 25 por ciento de nuestros clientes son divorciados, y por tanto es una demanda muy importante de un sector que no tiene ninguna posibilidad de comprar vivienda.

Además hay que decir que cuando en un país como España falta un número importante de viviendas en alquiler y hay muy poca oferta de vivienda en alquiler pasan —y han pasado— cosas que en mi opinión son

muy significativas, que no solo han ocurrido porque no haya viviendas en alquiler, pero que no haya habido viviendas en alquiler ha colaborado seriamente a lo que ha pasado. En primer lugar, no hay movilidad laboral geográfica. Ese es un hecho objetivo que aceptamos todos. Es imposible que haya movilidad laboral geográfica en un país si no hay oferta suficiente de viviendas en alquiler. A base de comprar y vender viviendas año a año no va a haber movilidad laboral geográfica, aceptémoslo. Ahora bien, nos puede importar mucho o poco que haya movilidad laboral geográfica. Desde luego, en estos momentos, en este país, me preocuparía muchísimo que no hubiera movilidad laboral geográfica porque tenemos un problema de desempleo muy serio. En segundo lugar, se ha producido un retraso espectacular de la edad de emancipación de los jóvenes, un retraso absolutamente espectacular que roza entre nueve y diez años. En mis tiempos de emancipación, hace treinta años, nos emancipábamos con 24 años los hombres y con 22 las mujeres y recientemente esas edades eran de 31 para los hombres y 29 para las mujeres. No creo que eso sea bueno para el país. Por un lado, porque eso ha tenido como consecuencia descensos graves en la formación de hogares y, por tanto, en el consumo de los bienes relacionados con la vivienda, que son muy importantes en el PIB: lavadora, nevera, friegaplatos, etcétera, por otro, porque ha habido un descenso tremendo en nuestro país de la natalidad. Hace pocos años, hará tres o cuatro según mis datos, éramos campeones del mundo en descenso de la natalidad. Sinceramente yo no he entendido nunca ninguna razón objetiva para ello, salvo la falta de disponer de una vivienda donde emanciparse antes los jóvenes. Además, es posible —no estoy seguro de lo que voy a decir ahora— que hubiera una moderación de los ciclos de los precios de venta de las viviendas en los momentos de expansión económica si hubiera una oferta suficiente de viviendas en alquiler, posiblemente además hubiera esa moderación.

En este escenario y señalando estas dificultades que yo veo en el alquiler, quiero aclarar algunas cosas para que tuviera éxito la vivienda en alquiler. La primera es que les puedo asegurar que hay una demanda muy consistente de viviendas de alquiler pequeñas y baratas. ¿A qué llamo yo pequeñas y baratas? Pues llamo pequeñas a aquellas que tienen entre 50 y 55 metros útiles, donde claramente caben dos dormitorios —están muy estudiadas esas viviendas—, y además baratas quiere decir que responden más menos al precio de la vivienda protegida en alquiler, más o menos. Es decir, hay una demanda sostenida de vivienda pequeña y al precio más o menos de la vivienda de alquiler protegida. Esa es una demanda —insisto— muy sostenida, pero es una vivienda pequeña. ¿Por qué? Porque los grandes demandantes, que son los divorciados, los jóvenes, en muchos casos los inmigrantes, son familias monoparentales o parejas y, por tanto, no necesitan para esos años tener tres dormitorios. No, necesitan lo que necesitan. Ahí está la demanda y, claro, pueden pagar lo que pueden pagar.

Ahora bien, eso exige resolver de verdad en España dos problemas que existen desde hace mucho. El primero es el urbanístico, y es que de verdad se puedan construir viviendas de 50 a 55 metros útiles. Estoy cansado de proponer hacer viviendas de alquiler a ayuntamientos o a comunidades autónomas a lo largo de mi vida profesional, y todos me reciben con los brazos abiertos hasta que les digo que solo hay un problema: que en la parcela que me interesa se pueden construir 10.000 metros y son 100 viviendas. Como mandan ustedes que tienen que ser 10.000 metros y 100 viviendas, no me salen 50, me salen 100. Y claro, yo no hago viviendas de 100 metros porque no hay demanda ni hay interés en este país en alquiler de viviendas de 100 metros. ¿Cómo hacemos? No te preocupes, se puede hacer un estudio o un modificado. Estupendo. ¿Y cuánto tardamos? Entre año y medio y dos años. Pues entonces yo ya no las voy a hacer. Porque hay otra cosa que yo he aprendido en mi vida profesional, si me permite que se lo diga, y es que la sociedad cambia bastante más deprisa que el urbanismo, lo cual debería tener en cuenta este país en cuanto al urbanismo. La sociedad cambia bastante más deprisa que el urbanismo.

Habría pues un problema urbanístico, que sería ver si es verdad que se pueden hacer viviendas pequeñas, y otro problema es que los ayuntamientos de verdad pongan suelo para esto. Porque no pasa nada, los ayuntamientos podrían sacar los concursos en los suelos que reciben para viviendas de alquiler y además pequeñas y baratas protegidas, pues es su misión intervenir el mercado de la vivienda a través de los suelos que reciben de las cesiones. Pero no lo hacen, con carácter general no se hace. Se dice que sí, que hay suelo para vivienda protegida, de la más cara normalmente y además en venta o lo que se quiera. Es decir, no ha habido una apuesta ni del sector empresarial ni de las administraciones públicas ni —si me permiten ustedes— de los partidos políticos por que de verdad haya viviendas en alquiler. No se ha apostado por ello en los últimos veinticinco o treinta años. Es así de cierto. Por eso yo reclamo un gran pacto de Estado entre el Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos para facilitar el desarrollo de viviendas de alquiler de protección.

Quisiera llamar la atención en tres minutos sobre un grave problema que estamos viviendo, sobre todo empresas como la mía, que es una empresa de índole nacional y por tanto actúa en muchas comunidades autónomas en estos temas de vivienda, y pediría otro pacto para hacer una Plan Nacional de Vivienda y unos planes autonómicos que casen de verdad y que puedan ser seguidos de una manera ordenada. Hay un auténtico galimatías entre los planes nacionales de vivienda y los autonómicos, en unos casos propios autonómicos de las autonomías y en otros de adaptación al Plan Estatal de Vivienda, que hace casi imposible trabajar en la vivienda protegida porque no sabemos de verdad cuál es la normativa en cada momento. Es tal la superposición del plan del Estado, de las adaptaciones que hacen las comuni-

dades autónomas al plan del Estado, que, por ejemplo, hoy me parece que hay ocho comunidades autónomas que todavía no han adaptado el Plan del Estado 2009-2012. El plan está en vigor desde el 1 de enero de este año, llevamos ocho meses y sin embargo hay ocho comunidades autónomas que todavía no han adaptado el plan. Cuando adapten, no es descartable que el Estado modifique el Plan Estatal de Vivienda antes de 2012, como pasa a veces. Si lo modifica, las comunidades autónomas tienen que volver a adaptar la modificación, pero a su vez las comunidades autónomas tienen sus propias figuras de vivienda que encajan malamente con la del Estado. Si hay dudas de que encajan no tienen financiación, la financiación la pone el Estado. A su vez, se superponen e intentan hacer otras figuras de vivienda que no casan —insisto— con las del Estado, y cuando ya se trabaja allí de verdad no se sabe exactamente qué viviendas se pueden hacer ni en qué condiciones y si van a tener financiación o no y, como me ha pasado a veces, alguna vez el propio funcionario de la comunidad autónoma de verdad no sabe qué tiene que aplicar. Lo quiero decir: habría que intentar armonizar el plan del Estado con los planes autonómicos para que sea más fácil. Yo no me meto, por supuesto, en si el tema está transferido ni en lo que debe ser el plan autonómico o el plan nacional. Pero si hay financiación del estatal a los autonómicos y se quiere coger la financiación tiene que haber una armonización más sencilla entre el plan del Estado y los autonómicos para poder desarrollar de verdad viviendas.

Podría, aunque no es el momento, profundizarse en la figura del derecho de superficie en alquiler. Ese derecho es bueno, creo que ayudaría mucho porque permite hacer viviendas más baratas simplemente porque no se ha pagado el suelo. En los tiempos actuales que salga el suelo sin pagar lo veo difícil por las necesidades financieras de todo el mundo. Pero podría ser una opción. Luego hay que pensar en serio para intentar homologar este país a otros en la posibilidad de crear grandes paquetes de viviendas en alquiler gestionados profesionalmente. Otro problema que existe en nuestro país es que el parque de viviendas en alquiler es prácticamente un parque entre particulares, en su inmensa mayoría, y desgraciadamente, eso es cualquier cosa menos profesional. Puede ser eficaz, pero no es profesional. Hace falta un parque, como pasa en la mayoría de los países europeos, importante gestionado por profesionales. Los profesionales pueden ser empresas, pueden ser fondos, pueden ser fondos de pensiones, fondos inmobiliarios, etcétera. En una palabra, lo mismo que pasa con los demás productos inmobiliarios. Los edificios de oficinas en general los gestionan profesionales; los centros comerciales los gestionan profesionales; las naves industriales también las gestionan profesionales; los hoteles, y las residencias de tercera edad. Hay que procurar, como pasa —insisto— en otros países europeos, que se gestionen los inmuebles por profesionales que van a conseguir varias cosas: una, que los edificios estén en perfectas

condiciones, que se mantengan bien, que los inquilinos estén tranquilos y que la relación arrendador arrendatario sea la más normal. Sin embargo, entre particulares las cosas —por ejemplo, hacer un contrato no es excesivamente difícil, se puede uno asesorar bien y hacerlo como es debido— a veces empiezan bien, pero normalmente se va deteriorando la relación con el paso del tiempo, y eso es lo que habría que intentar evitar.

Esto pasa por aceptar que es importante la gestión de los arrendamientos de vivienda. Yo he discutido mucho con administraciones públicas y voy a decir una cosa para que nos entendamos todos. Hay mucha gente que cree que poner viviendas en alquiler en relación con viviendas en venta, es lo mismo: igual que hago viviendas, las vendo y ya he terminado (por decirlo así, me lavo las manos, salvo que luego venga la comunidad de propietarios a meterme una demanda), en alquiler hay mucha gente que cree que la gestión es: las hago, las alquilo y ya he terminado. Pues no, en alquiler, precisamente como me quedo con el inquilino, hay una relación permanente y larga con él. Esa relación no es que sea ni muy fácil ni muy difícil, pero es un oficio más y hay que saber hacerlo, y hacerlo bien. Por tanto, doy mucho la tabarra —si me permiten la expresión— con que reconocamos todos la importancia de la gestión de los parques de viviendas en arrendamiento, por eso hablo de la profesionalidad del asunto. Cuando hablamos de la vivienda de alquiler protegida con las administraciones públicas, dicen: Cuando la vendas vas a tener una TIR estupenda y te va a salir muy bien el negocio; no. No es tan importante la TIR; lo importante es, primero, gestionar adecuadamente esas viviendas y, segundo, la TIR se obtiene —el buen final económico— cuando las vendes. Cuando vendes las viviendas protegidas son o a diez o a veinticinco años, pero hay que sobrevivir los diez o los veinticinco años y para sobrevivir me tienen que salir las cuentas durante los diez o los veinticinco años, y la gestión me tiene que salir bien, y tengo que tener un equipo humano que funcione en esa gestión. Todo eso tenemos que entenderlo. No se parece en nada alquilar a vender; no es en absoluto parecido.

Es necesario estimular —ahora no podemos crear grandes paquetes de viviendas en alquiler en un año; eso va a tardar bastante— que salgan al mercado del alquiler las viviendas que hoy están cerradas, que son muchas en nuestro país, y muchas por inseguridad de los propietarios, que en la mayoría de los casos son particulares, lo cual obliga a algo fundamental, que es agilizar de manera tremenda el tema de los desahucios por impago o terminación de plazo. Es absolutamente imprescindible. Declaro ya aquí mi escepticismo. Treinta años llevo pidiendo que se agilicen los desahucios y aquí estoy, sin lograrlo. Repito que, declaro mi escepticismo ante ello pero considero que es absolutamente imprescindible agilizar los desahucios. Es verdad que ahora mismo están en tramitación unas modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil; hay una pequeña reforma de la LAU para que no haya que agotar los cinco años para los

parientes en primer grado, etcétera, algo que me parece bien, pero ello va a tener poca trascendencia. Hago un inciso de un minuto. La LAU es estupenda, es de las mejores leyes de arrendamientos urbanos de Europa, es liberal y no tiene ningún problema, y efectivamente solo en los arrendamientos de vivienda hay que estar cinco años. ¿Sería mejor que fueran tres años? Podría ser, aunque también les digo una cosa por experiencia propia: la inmensa mayoría de los contratos de arrendamiento no duran cinco años; la rotación se produce antes. Por tanto, ¿que se cambia la ley a tres años? No pasaría nada; lo que quiero decir es que tampoco va a ser determinante. El resto del contenido de la ley es magnífico. Solo nos importan de verdad cuatro cosas a arrendador y arrendatario —solo cuatro—: la renta, cómo es la revisión de la renta, el plazo del contrato y las garantías de cobro, y eso está resueltísimo en la Ley de Arrendamientos Urbanos. No preveo que haya que cambiar nada significativo en la ley, porque está funcionando desde el 1 de enero de 1995 con toda naturalidad.

En cuanto a las modificaciones de la LEC para los desahucios —habrá que ver qué pasa cuando se aprueben finalmente y entren en vigor—, en principio son buenas, porque ya recogen el juicio verbal para el desahucio por impago y también por terminación de plazo, sobre lo cual había algunas dudas; permite la acumulación de las acciones de desahucio y reclamación de cantidades; las notificaciones, que son un calvario, parece ser que se van aligerar y por fin vamos a poner en marcha los tablones de anuncios de los juzgados; recoge la justicia gratuita para que no sea una medio trampa y para que si un inquilino no paga tenga que resolverse rápidamente; también hay una serie de medidas en relación con las enervaciones de los procesos de desahucio que lo van a agilizar. En una palabra, a nivel teórico me parecen bien todas las medidas que se están tramitando ahora de reforma de la ley, pero digo bien claro que estoy completamente seguro de que si no hay una voluntad clarísima de la Administración judicial, no va a servir para nada. ¿Va a tener esa voluntad la Administración judicial? No lo sé; me imagino que sí, y en ese caso dirá que necesita medios y dinero para ponerlo en marcha, y puede ser. A mí eso me supera claramente. Para ayudar a que el mundo del alquiler salga delante y por tanto mucha gente se emancipe, empiece a consumir, etcétera, y tiremos —aunque yo abogo por el alquiler profesional—, inicialmente hay que intentar que se abran las viviendas que están cerradas, lo cual es inviable con desahucios que duren más de tres o cuatro meses. Por tanto, no hay más remedio; o lo agilizamos o no lo agilizamos.

Ha habido algún intento a nivel estatal, por ejemplo, la SPA, algo positivo que se ha hecho con la intención de que, a la vista de los problemas que hay entre arrendadores y arrendatarios, el Estado intermedie, y estoy de acuerdo; me parece una cosa sana y bien intencionada. Pero, que yo sepa, respecto al problema de las viviendas de alquiler en España tendrían que ser 1.500.000 viviendas las que pusiéramos en alquiler para que fuera

un número razonable. Bienvenida sea la SPA para 5.000 ó 6.000 viviendas, pero nada más. Hace falta lo que hemos estado diciendo, una apuesta decidida por el alquiler.

Finalmente —ya me dice el presidente que no me da tiempo a más—, hay que conocer —en España no se conocen— las deducciones fiscales; hay unas deducciones fiscales importantes para los propietarios individuales o sociedades y ahora hay unas deducciones para los inquilinos; también está la ayuda de emancipación a las deducciones fiscales, que me parecen muy correctas, lo cual ayudaría bastante. Como no tengo más tiempo, me gustaría decirles que si solucionamos el problema del *stock* —como hemos dicho al principio—, ponemos orden en el futuro respecto a cuántas viviendas y cómo se deben desarrollar en el país y apostamos por el alquiler, podemos pensar en un futuro razonable del mercado de la vivienda, que en mi opinión es un problema muy grave de la economía de nuestro país.

El señor **PRESIDENTE**: Le agradezco su comparecencia y su capacidad de síntesis, ya que en media hora nos ha podido dar cantidad de ideas, algunas de las cuales, por cierto, han estado muy presentes en los debates de esta Comisión, por ejemplo, en relación con la SPA —saludamos la presencia de su presidenta hoy entre nosotros—, así como la modificación de la LEC y de la LAU, modificación que en estos momentos está en manos de nuestros compañeros del Senado para ver si acaban de sustanciarla. Una vez finalizada la intervención pasaríamos al turno de los portavoces de los grupos parlamentarios. Tiene la palabra el portavoz del Grupo Popular.

El señor **LANDALUCE CALLEJA**: Agradezco su intervención, señor Rodríguez Avial. Su currículum y su formación, que el presidente se ha encargado de recoger, su título de ingeniero de caminos, su máster en dirección y administración de empresas y los programas académicos que ha impartido se resumen en la intervención que ha realizado en esta Comisión. Compartimos con usted, como ha dicho el portavoz del Grupo Parlamentario Popular en esta Comisión, Pablo Matos, muchas de sus aseveraciones y así se recoge en la posición de nuestro grupo parlamentario en el programa de vivienda, pero nos gustaría ahondar con preguntas que en parte se han contestado, pero sobre las que nos podría ilustrar un poco más. ¿Cuál es su opinión sobre la eliminación de la deducción por inversión en vivienda habitual? ¿Qué consecuencia tendrá a largo plazo suprimir la deducción que acaba de comentar por vivienda habitual? ¿Piensa usted que se va a activar más el mercado de compraventa a corto plazo? ¿Qué consecuencias prevé posteriormente? ¿Cuáles son las áreas de mejora, dentro de los programas del ministerio, en las que se podría actuar? ¿Por qué es tan difícil movilizar el parque de viviendas desocupadas? En parte ya ha dicho que es por la legislación que actualmente tenemos, pero ¿por qué es tan difícil movilizar el

parque de viviendas que se mantienen actualmente vacías? ¿Qué cambios habría que acometer en la Ley de Arrendamientos Urbanos para proteger al arrendador, aparte de esa agilidad que acaba de comentar de tres meses máximo? ¿Animará esto al propietario, al arrendador a ponerlas en alquiler? Desde su visión como empresa privada, ¿qué modelo de negocio nos sugeriría como colaboración público-privada? ¿Es compatible? Brevemente, también nos gustaría saber, según su visión, qué porcentaje de responsabilidad tienen las entidades crediticias en la situación que actualmente padecemos. ¿Cuáles son las previsiones, aunque ya ha hecho un pequeño esbozo, a corto, medio y largo plazo del mercado de viviendas, tanto de venta como de alquiler y cuándo cree usted que llegaremos al fondo? Existen 800.000 viviendas terminada en *stock*, pero hay datos que superan esa cifra, por encima del millón, y que incluso la duplican, hecho que nos preocupa. Mi última pregunta viene al hilo de la última parte de su intervención. ¿Cómo cambiaría el modelo español de comprar casa por la preferencia por el alquiler del resto de Europa? ¿Cree que es posible? ¿Qué medidas se deben adoptar para aumentar las viviendas dedicadas al alquiler? Ha esbozado algunas, como agilizar las desahucios, viviendas pequeñas a precio de vivienda más barata, más protegida, resolver el problema urbanístico, que los ayuntamientos pongan suelo a disposición para este tipo de viviendas y un pacto nacional de la vivienda acorde con los pactos autonómicos. Nos gustaría que ahondase un poco más en este tema, porque es importante saber cuáles son las pinceladas, gruesas pero importantes, para crear ese gran paquete de viviendas de alquiler gestionadas, según usted, por profesionales.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Señor presidente, abusando de su generosidad, no le voy a agobiar más, porque mi compañero, Ignacio Landaluce, le ha planteado muchísimos temas, aparte de que tenemos una coincidencia general con muchísimas de las cosas que ha dicho, a excepción de la Sociedad Pública de Alquiler. Ha dicho algo en la que me gustaría que profundizara algo más. Ha hablado de grandes paquetes de vivienda en alquiler gestionados por profesionales, con lo que estamos completamente de acuerdo y hay iniciativas fiscales al respecto desde hace muchísimo tiempo. ¿Qué hay que hacer para lograr que los profesionales se metan a hacer promociones de grandes paquetes de viviendas en alquiler? ¿Qué obstáculos habría que remover? ¿Qué incentivos habría que aprobar para alcanzar ese objetivo?

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra su portavoz, doña Ana Fuentes.

La señora **FUENTES PACHECO**: Quiero saludarle, señor Rodríguez Avial, y agradecerle que esté esta tarde con nosotros en esta Cámara. Para nuestro trabajo diario es vital la información que nos ha trasladado. Ha sido claro en su exposición y nos ha ilustrado, al menos a mí, en el sentido de cómo debemos seguir trabajando desde esta Comisión. Le agradezco sus palabras y que nos haya hecho más fácil nuestro trabajo en el día a día.

Si queremos solucionar el futuro, debemos analizar el pasado. Actualmente en España se vive una crisis inmobiliaria diferente de la del resto de Europa y hemos de analizar en profundidad cuáles son las causas que nos han llevado a la situación actual. A la situación que estamos viviendo ahora no se llega de la noche a la mañana, se llega porque se toman decisiones políticas en ayuntamientos, en comunidades autónomas o por parte del Gobierno central. ¿Cómo cree que debemos actuar todos en ese gran pacto de Estado? Me parece una gran idea, pero si tiene que articularse de algún modo, tendrá que ser desde el Estado desde este Congreso de los Diputados. ¿Cómo podemos trabajar todos? ¿Qué mecanismos tenemos que poner en marcha para poner en funcionamiento ese pacto de Estado, respetando las competencias que tiene cada comunidad autónoma y cada ayuntamiento? Usted entiende que tenemos que casarlo para no encontrarnos con recursos de inconstitucionalidad que paralicen todas las acciones que pongamos en marcha. ¿Cómo podemos hacerlo para que sea realmente efectivo? Como bien dice, nos encontramos con que la adaptación del Plan Nacional de Vivienda a las distintas comunidades autónomas es un paso difícil, mucho más si queremos trasladarlo a todos los ayuntamientos, donde la política del suelo ha sido un modo de sobrevivir.

¿Cómo podemos hacerlo? Coincido plenamente con usted en que una de las soluciones al *stock* existente actualmente es apostar por las viviendas de alquiler. Si no he entendido mal, ha dicho que gestionan 10.000 viviendas en alquiler y llevan trabajando en el sector veinticinco años. Por tanto, usted habla desde una experiencia consolidada, firme, con 10.000 viviendas en alquiler. Prácticamente se trata del mismo número de viviendas que gestiona la SPA en tan solo cuatro años. Por tanto, entiendo que estas iniciativas son positivas. No creo que los españoles tengamos una genética diferente a la del resto del Europa que nos haga comprar compulsivamente viviendas ni cinturones ni pantalones ni nada. Son tendencias políticas que tenemos la obligación de ir marcando, aunque sea a contracorriente. En este sentido, me gustaría saber si entiende que tenemos que seguir ahondando en este tipo de apuestas que, por supuesto, cuestan dinero al Estado, pero que crean un nuevo sector.

Ha dicho que para construir una vivienda se crean 2,5 empleos de media. Para gestionar un parque de viviendas, usted sabe mejor que nadie que primero hay que construirlas y luego hay que mantenerlas. Por tanto, harán falta albañiles, fontaneros, gestores administrativos. ¿Es

este un nuevo yacimiento de empleo en el que tendremos que formar a aquellas personas que actualmente están en desempleo? ¿Debemos crear figuras específicas que vayan hacia esta nueva forma de empleo? Y sobre todo, ¿debemos hacerlo desde el sector público o apostar por el sector privado? Habría que ponerse de acuerdo con los sectores empresariales, sobre todo con aquellos que tienen un gran *stock* de viviendas. Habría que volver a gestionar con los bancos los pagos de sus hipotecas, para que sean ellos los que asuman ese primer paso de hacer una apuesta firme por este sector empresarial, y darles al mismo tiempo vehículos y facilidades. ¿Está siendo realmente la banca un obstáculo para el desarrollo de este tipo de iniciativas?

Acabo como empecé, diciendo que su intervención nos ayuda muchísimo, pero esta comparecencia con los micrófonos nos ha permitido trabajar poco. El Grupo Socialista —y creo que el resto de los grupos también se sumarán a mi petición— le solicitaría que trabajásemos un día en profundidad y sacásemos iniciativas que se pudieran llevar adelante desde esta Cámara.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra para responder a estas cuestiones el señor Rodríguez Avial.

El señor **RODRÍGUEZ AVIAL**: Muchas gracias por las preguntas. Intentaré contestar a lo que pueda.

Me preguntaba don José Ignacio Landaluce por la eliminación de la deducción fiscal por compra y cómo se va a activar el mercado con todo esto. Respuesta: No lo sé. Creo que la deducción por compra de vivienda había llegado a ser algo medianamente irrelevante, se daba por hecha, pero ahora se trata de quitarla, aunque no de quitarla del todo porque la gente que gane hasta 24.000 euros va a seguir teniendo deducción. Todo esto quedará según salga finalmente, esto no es más que un anuncio, creo que no está todavía aprobado. Si eso sale va a haber gente que van a tener una desgravación fiscal por compra. Esto no es más que un paso más. A lo largo de mi vida profesional, he conocido deducciones por compra de vivienda todas las del mundo: hubo momentos en que desgravaban —si no estoy confundido— todas las viviendas que se comprasen; de ahí pasamos a que desgravaban la segunda vivienda y la primera; luego desgravaba la primera; ahora no va a desgravar a partir del 1 de enero de 2011, con lo cual se entiende que se va a intentar que se vendan muchas viviendas ahora. En principio eso es loable porque ahora lo decisivo es sacar adelante el *stock* y por lo tanto activarlo. ¿Qué es lo que pasa? Que a lo mejor no sirve para nada porque queremos hacer eso y sacar el *stock* pero, como no hay financiación, a lo mejor se nos va a quedar muerto el tema porque la gente quiere comprar pero los bancos no le prestan. Por tanto, no lo sé; desgraciadamente no lo sé. Sí que hay una cosa que parece que tiene algún sentido y que se ve venir con los sucesivos cambios históricos que ha habido: desgravar por comprar una vivienda de lujo probablemente va a tener que acabar

desgravando menos que comprar una vivienda media. Eso se ve venir. Estos caminos nos llevan por ahí. Lo que me parece bien es que va a haber una desgravación por compra y, si no se quita, va a haber una desgravación por alquiler. Eso me parece bien porque —como ya he dicho en mi intervención— lo que me parece fatal es que la desgravación por alquiler iba a incrementar el precio del alquiler y la de compra, no; eso sí que era un sesgo. No me atrevo a opinar pues habrá que ver cómo evoluciona. Hasta ahora, desgraciadamente, ya está el aviso de que va a desaparecer la deducción por compra y yo no estoy notando grandes incrementos en la compraventa; bien es verdad que queda tiempo. Queda que a lo mejor el sistema financiero mejore un poco, y parece que se está dando algún paso y que se subrogan más viviendas. Vamos a esperar a ver. Todavía es pronto para que honradamente pueda dar una respuesta con seguridad.

Me preguntaba acerca de cómo movilizar los parques de viviendas desocupadas. Ya lo he dicho, ahora la única manera de movilizar ese parque, que está cerrado y que en general es propiedad de particulares, sería alquilar esas viviendas, y eso no se puede producir si no se agiliza, y mucho, el desahucio. Eso es una cosa —grabémonoslo— imposible, no se va a producir; hay historias terribles. En Estados Unidos, según cuenta todo el mundo, en tres meses la gente se va. Yo, desgraciadamente, tengo experiencias todas las del mundo; mi récord personal ha estado en cuarenta meses para obtener un lanzamiento en un desahucio. Si yo soy un particular y tardo cuarenta meses, jamás volveré a poner una vivienda en alquiler, es evidente, y no confiaré en la seguridad jurídica. No son cuarenta pero todos aceptamos que la media en España para realizar un desahucio está entre trece y catorce meses. Eso una sociedad lo puede soportar, un particular, no. Le pillarán una vez, nunca más. Eso es seguro porque no se trata solo de recuperar la vivienda sino saber en qué estado se va a recuperar. Es imposible.

Modelo de negocio público-privado. Estamos hablando del mundo del alquiler. En el mundo del alquiler solo cuento las experiencias que yo he vivido. Creo que lo mejor es que los poderes públicos no alquilen, no estoy hablando de la SPA —Dios me libre— que lo que hace es intermediar entre privados, hablo de las experiencias que ha habido de alquiler por parte de las administraciones públicas a través de organismos o sociedades públicas. La experiencia histórica es mala. ¿La podemos cambiar? Claro que sí, pero si cambiamos la figura política. Mientras siga existiendo temor a desahuciar a un señor por la Administración pública, mejor que no se metan las administraciones públicas porque es desincentivador, es lo contrario de lo que se busca el hecho de que haya gente que no pague y las administraciones públicas se lo traguen, o que haya gente que no solo es que no pague, es que no se le revisa la renta porque la Administración pública es incapaz de aplicar las revisiones de renta. Para eso, es mejor que no lo haga. Eso es matar el mundo del alquiler. Colaboración público-

privada podrá haber mucha para diseñar figuras pero, para trabajar conjuntamente en alquilar viviendas, yo no lo veo, no lo he visto nunca y no lo creo porque la experiencia pública es mala, lo cual no quiere decir que no pueda cambiar pero tendrá que ser que los poderes públicos estén dispuestos a poner a una persona que no paga en la calle, y se ha acabado; exactamente igual que al que no paga la luz se la cortan o el que no paga el teléfono, se queda sin teléfono; exactamente lo mismo.

Responsabilidad de las entidades crediticias. La tienen, como la tenemos todos, yo soy el primer autocrítico con el sector inmobiliario. Nosotros tenemos mucha culpa de lo que ha pasado, pero también la tienen las entidades crediticias porque las entidades crediticias han financiado un poco más de lo que debían o a unos precios por encima. Los promotores privados tenemos derecho a decir que nosotros fabricábamos viviendas y las vendíamos. ¿Por qué íbamos a parar? Podemos pensar que había gente importante que nos estaba avisando de que aquello se estaba yendo un poco de las manos. Tenemos nuestra responsabilidad, pero desde luego las entidades crediticias también la tienen; eso sin ninguna duda. Así hay que decirlo y todos deberíamos aceptarlo.

Cambiar el modelo para alquilar. Usted mismo lo ha dicho, como yo antes. Viviendas pequeñas, pacto de Estado, los ayuntamientos sacan suelo, dicen en el concurso que es para alquiler y permiten hacer viviendas pequeñas; un conjunto de medidas que hemos estado comentando y, desde luego, agilizar los desahucios, poder aplicar en serio las deducciones fiscales, etcétera. Y un cambio de cultura. Para que de verdad se alquile, además de una serie de medidas, tiene que haber un cambio de cultura social, que aceptemos todos que es perfectamente normal vivir de alquiler para siempre o por lo menos cinco o diez años sin que pase nada; se ahorra dinero y en lugar de comprar una vivienda se pueden comprar acciones o hacer un gran fondo de pensiones para el día que uno se jubile. No sé por qué en España tenemos que aceptar que no hay más forma de inversión final para la familia que comprar una vivienda. Hay estadísticas que dicen que en España el 75 por ciento de los que ahorraban lo hacían en el sector inmobiliario y el 25 por ciento en el resto, y en el resto de Europa era justo al revés, el 25 por ciento en inmobiliario y el 75 por ciento en el resto. No sé lo que nos ha pasado en nuestro país. Mira que quiero yo a nuestro país, pero no acabo de entender bien lo que nos ha pasado. No sé si hay alguna pregunta que me falta por responder.

En cuanto a la intervención de doña Ana Fuentes, me ha apuntado como primera pregunta cómo actuar en un gran pacto de Estado. Con la voluntad de hacerlo. Yo comprendo que es difícil, que la competencia sobre vivienda está trasladada y que es objeto de debate político, pero, como ciudadano normal que soy, pediría a los poderes públicos que están aquí sentados que se pongan de acuerdo en un gran pacto de Estado por la vivienda porque la situación de la vivienda es muy grave. Es mi opinión y la digo. Creo que es un acto de voluntad. ¿Hay

figuras? Sí, el Plan Nacional de Vivienda y las adaptaciones de los planes autonómicos, pero ya he explicado que hay un galimatías que no lo entiende nadie, y ese galimatías no solo existe por razones políticas —que también—, sino por razones profesionales, no son capaces de casar una cosa ordenada entre el Estado —o sea el ministerio y los profesionales del ministerio— y los profesionales de las comunidades autónomas. Hay un problema —además del político— profesional y hay un lío: he cambiado la norma, la he vuelto a cambiar, ahora no he adaptado, me falta por adaptar. Insisto, el plan del Estado está en vigor desde el 1 de enero, estamos a 1 de octubre y ocho comunidades no han adaptado. ¿Qué hacemos? Yo voy ahora a una comunidad autónoma que no ha adaptado y, de verdad, ¿qué figura puedo hacer? Seguro que me dice el funcionario que está a punto de salir la adaptación, que me espere, que vuelva dentro de quince días, y si le digo que no, me responderá que está en vigor la del plan anterior, y entonces le diré que el precio del módulo ya no es el mismo... Es imposible, lo digo de verdad, por experiencia. Se necesita un gran pacto de Estado por la vivienda, más que nada por la financiación que está en manos del Estado, pues da auténtica pena que haya comunidades autónomas que pierdan la financiación del Estado para hacer vivienda protegida.

La SPA y sus 10.000 viviendas. Digo de antemano que tengo un enorme cariño a la presidenta de la SPA, que está en la sala. Dicho eso, estoy totalmente de acuerdo, aplaudo lo que hace la SPA y me parece digno de entusiasmo. En un país que tuviera un mercado de alquiler, suficiente, normal, y en el que hubiera un millón más de viviendas en alquiler, la SPA no existiría, no se nos habría ocurrido crearla. Evidentemente. Ahí está la SPA, pero por qué no hacemos lo más importante, mientras funciona la SPA, vamos a arreglar el problema del alquiler en España, vamos a poner un millón de viviendas más en alquiler. Ese es de verdad el problema. Solo con la SPA no vamos a arreglar el problema del alquiler en España, ni de broma. Es lo que les quiero trasladar.

Equipo humano para gestionar viviendas, crear figuras. El parque de viviendas en alquiler genera empleo. Claro que sí. Genera un primer empleo muy importante, para comercializarlas. Para 10.000 viviendas, y lo digo en mi caso particular, cerca de 35 personas se ocupan de comercializarlas, gestionarlas, administrarlas, tener relación con los inquilinos, etcétera. Genera también un empleo clarísimo de mantenimiento y servicios de esos edificios, porque, si eres profesional, tienes que prestar un buen servicio. Entre particulares, cuando hay una gotera, no se sabe bien lo que pasa. Cuando eres un gestor profesional, si hay una gotera, la arreglas; y si hay un problema en el ascensor, lo arreglas; y si hay un problema de fontanería dentro de la vivienda, claro que lo arreglas. Lo mismo que exijo y soy durísimo en el tema del cobro y el inquilino que no paga va al desahucio muy deprisa y encima tengo garantías, porque yo hago todos los contratos con garantías (los 10.000 tienen garantías,

cinco o seis meses de aval o de renta), igual que soy durísimo para eso, lo soy con mi propio equipo para que los inquilinos estén satisfechos, que es la obligación. En un parque de alquiler profesional, los inquilinos tienen que estar muy a gusto en su vivienda, tiene que responder la vivienda a lo que se les ha dado desde el primer día.

La pregunta sector público o sector privado. Me temo que, salvo un gran cambio de los poderes públicos, que no digo que sea imposible, en cuanto a su relación, a su preocupación y a su tranquilidad, en cuanto a los inquilinos, es más del privado, aunque podría ser del público, no digo que no.

Finalmente, me proponía trabajar un día en profundidad con ustedes. Con muchísimo gusto. De hecho, ya he trabajado con administraciones públicas de manera absolutamente desinteresada, si me permiten la expresión, a lo largo de mi vida profesional. Me encantaría. Recojo con entusiasmo la propuesta y le dejaré mis datos para cualquier relación que podamos tener en el futuro. Muchas gracias. No sé si hay más preguntas.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Rodríguez Avial, le reitero nuestro agradecimiento. Sus aportaciones son muy sustanciosas, además van a constar en el «Diario de Sesiones» y todos vamos a tener la oportunidad de reestudiarlas. Y aunque a la presidenta de SPA la tenemos hoy en la última fila, puede también tener ocasión de dar cuenta de su actuación.

Suspendemos la sesión dos minutos para proceder al cambio de compareciente. (**Pausa.**)

— **DE DOÑA MARÍA LUISA CERRILLOS MORALES. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA. (Número de expediente 219/000310.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar la sesión con la comparecencia de la segunda persona que figura en el orden del día. Se trata de doña María Luisa Cerrillos Morales, cuyo currículum nos ha sido distribuido a todos los miembros de la Comisión y que, si tuviera que leerlo, nos comíamos en ello una hora. En cualquier caso, se trata de una arquitecto por la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid, especialidad de Urbanismo; es una verdadera experta en la rehabilitación y ha ejercido sus labores en medio mundo. Ha trabajado como arquitecto residente en Brasil en Joao Pessoa (Paraíba); en Ecuador, en Cuenca y en Quito; en España, por descontado; en México, en Veracruz; en Puerto Rico, en Ponce; en Venezuela, en Ciudad Bolívar y eventualmente también en Argentina, en Buenos Aires; en Colombia, en Cartagena de Indias, no podía faltar, Popayán y Mompóx, también en Barranquilla en Manizales; en Cuba, en La Habana; en China, en ShenZhen y en la fortaleza de DaPeng; en Guatemala, en la ciudad de Antigua; en Nicaragua, en León y Granada; en Paraguay, en Asunción y en Perú, en Cuzco y Lima. Por tanto, yo creo que su bagaje es importantísimo y sus aportaciones

van a ser de un gran interés para los miembros de la Comisión.

Sin más, le agradezco su presencia entre nosotros y le recuerdo que, por desgracia, nuestros tiempos son limitados y que, si va a hacer un esfuerzo de síntesis, en cualquier caso disculpe al presidente cuando tenga la pequeña descortesía de avisar los tiempos.

Tiene la palabra.

La señora **CERRILLOS MORALES:** Agradezco muchísimo al Congreso la posibilidad de estar aquí compartiendo bastantes años de trabajo en la rehabilitación de las ciudades históricas. Que el currículum sea tan largo significa dos cosas: que llevo muchos años en esto y que ya tengo una cierta edad; las dos cosas.

Como solo tengo veinte minutos, en principio pensé que sería horroroso e imposible, pero cuando uno viene a analizar la media docena de temas fundamentales que hay que saberse y en los que uno va a tropezar recurrentemente cada vez que trabaja en la rehabilitación de una ciudad histórica, prácticamente en diez minutos podemos aclarar cuáles son esos conceptos fundamentales. Y en los otros diez minutos me gustaría ponerles el ejemplo de una ciudad, de las últimas en las que estoy trabajando, que es la ciudad de La Laguna, en Tenerife, para que vean que todo eso que les estoy diciendo realmente pasa y para que vean cuáles han sido los procedimientos o cuál ha sido el empeño que se ha puesto en marcha para sacar adelante esa ciudad y poder vencer esas situaciones negativas que ahora quiero compartir con ustedes.

Quizá —y ya me lanzo a los conceptos— conviene empezar a destruir un montón de ideas, de preconcepciones con los que nos movemos cuando trabajamos con los conjuntos históricos. El primero de ellos es la propia definición de conjunto histórico. Este es un invento de hace muy poco, de los años sesenta del siglo pasado. Antes, lo que existía era el centro de la ciudad. La ciudad crecía lentamente, de una forma armoniosa y cada momento social respondía a una determinada arquitectura, como se ha hecho a lo largo de todos los siglos de la historia de la arquitectura. Llegan al final los años cincuenta y sesenta del siglo pasado y empezamos a inventarnos las cartas de restauración, la Carta de Viena, la Carta de Venecia, etcétera —dos docenas de cartas llevamos ya—, y con la mejor intención del mundo empezamos a utilizar las declaratorias de casco histórico, bien de interés cultural, patrimonio de la humanidad, etcétera, que vienen normalmente a reflejarse en un plano con una línea de color. Los urbanistas somos un peligro. Esa línea de color, que en principio hemos planteado para defender ese casco histórico, lo que consigue es exactamente lo contrario, porque se sacraliza la ciudad de dos velocidades. De esa línea de color hacia fuera están las posibilidades, están las oportunidades, está el dinamismo de la ciudad. De esa línea para dentro —y ahora verán ustedes cómo se entiende esa línea— está todo lo prohibido, está todo lo fastidioso y está todo lo que no se puede hacer. Resultado, esa línea que planteamos para

proteger lo único que consigue al final es deprimir. Porque ese núcleo central de la ciudad —a mí no me gusta nada hablar de centro histórico, pero no tengo más remedio porque es una especie de cosa asumida por todos— tiene todos los problemas de cualquier barrio de la ciudad, todos. Problema de tuberización de vivienda, problema de cantidad increíble de metros cuadrados vacíos, problema de población de edad avanzadísima que no se va sustituyendo, problema de falta de oportunidades económicas, problemas gravísimos de movilidad y además resulta que tiene un parque monumental, media docena, y la gran mayoría de edificios que llamamos históricos. No tiene ni un problema de menos. Tiene todos los problemas de la ciudad, de cualquier barrio de ciudad y además decimos que es histórica.

¿Qué nos pasa últimamente con los conjuntos históricos? Son cosas que quiero compartir con ustedes, porque no las entiendo. A lo largo de toda la historia de la arquitectura, del urbanismo y de la ciudad, insisto, cada momento ha sido fiel a su situación histórica, a sus características estéticas, a las corrientes arquitectónicas de cada momento, etcétera, excepto ahora. Ahora resulta que los cascos históricos se paralizan en un determinado momento, uno. No me digan cuál, uno. En el caso de La Laguna, La Laguna histórica era la del XVI al XVIII, la otra no es histórica. Pero se da la paradoja de que los propios catálogos de protección, con buenísimo criterio, maravillosa edificación del siglo XIX y de la primera parte del XX, está tan catalogada como la edificación del XVI y del XVIII. Pero esa no es histórica, ya lo verán como no lo es. ¿Qué pasa? Con esta historia de las comisiones de patrimonio y las declaraciones de Bic, las ordenanzas de protección, entre comillas, que yo personalmente creo que no protegen, lo que conseguimos es que la ciudad histórica cada vez se parezca más a sí misma y cada vez sea más falsa. Nunca ha sucedido esto. ¿Se imaginan ustedes —lo venía pensando al venir— a Narciso Tomé, insigne arquitecto barroco, pidiendo permiso a la comisión de Patrimonio de Castilla-La Mancha en este caso para que le autorizaran a producir esa absoluta maravilla que es el Transparente de Tomé en el deambulatorio de un ábside gótico? Jamás. ¿Se imaginan ustedes a Machuca pidiendo permiso para construir el palacio de Carlos V sobre el palacio nazarita? Jamás. Palladio tampoco habría hecho jamás la basílica de Vicenza.

La historia de la arquitectura es esto de lo que les estoy hablando y, si uno analiza, la arquitectura antigua era mucho más valiente y mucho más moderna de lo que somos nosotros y construía la ciudad muchísimo mejor. Siempre he pensado, por ejemplo, y es una idea mía que comparto con ustedes, que en realidad los grandes rascacielos de la Edad Media eran las catedrales góticas. ¿Hay algo más potente, que rompa más con toda la escala del mundo medieval que una catedral gótica? Sin embargo, no les dio miedo, pasaron por encima del románico. A nadie se le ocurrió en el barroco seguir construyendo en románico, ni en el neoclásico, ni en el

art decó ni en el racionalismo. Ahora sí. Ahora, para que los proyectos que se hacen en los cascos históricos consigan el permiso y la licencia nos tenemos que parecer a una imagen histórica de un determinado momento. ¿Qué planeamiento hay en estos sectores? Pues lo que llamamos planes especiales. ¿Qué son los planes especiales? Otro invento de la legislación. Es lo que llamamos planeamientos remitidos. Dentro de un plan general —todo el mundo sabe lo que es un plan general—, hay una línea con un colorín que dice PE, plan especial. Significa que ahí hay que hacer un planeamiento más pormenorizado, más exhaustivo, más detallado. Pero resulta que lo que consigue es lo contrario también, la ciudad se planifica para sí misma, plantea sus oportunidades y sus posibilidades y se olvida totalmente de esa área central donde pone PE. Cuando uno hace un plan especial tiene que darse cuenta de que ese centro es un activo de la ciudad. La ciudad tiene que saber para qué quiere esa área central y para quién. Es la ciudad la que se lo tiene que contestar, no el casco histórico el que decida a dónde voy. No se hace un plan y luego a ver qué pasa, a ver cómo me protejo. Se hace un plan para ir hacia un determinado modelo de centro de ciudad. Luego veremos cuál ha sido el modelo de La Laguna.

Vamos a hablar de los usos en los centros históricos. Por aquello de la cultura y el patrimonio —que es un castigo, en el caso de la ciudad histórica— todos los usos históricos y culturales están admitidos. Hay pocas cosas más aburridas que los usos históricos, culturales e institucionales. Resulta que todos los usos teóricamente positivos, divertidos y que generan vitalidad no caben en los edificios históricos porque son históricos. Pero sí cabe el turismo. El turismo arrasa, da igual, no tiene límite ni freno; tiene patente de corso y es la industria más contaminante o de las más contaminantes que conozco a la hora de intervenir en la ciudad histórica. Tenemos ejemplos muy cerca de Madrid de cómo la invasión indiscriminada del turismo puede acabar con el tejido social de los centros de ciudad. Otro tipo de uso, que es absolutamente demoledor, es el uso terciario. Solo tenemos que ir al barrio de los Jerónimos para darnos cuenta de lo que sucede con un barrio, que era residencial, cuando se convierte en zona administrativa, de oficinas o de comercio. Inmediatamente conseguimos que esa zona central esté deprimida y que solo esté viva durante las horas en las que están abiertos los comercios o en la hora de las oficinas. Esos dos usos, el control del uso del turismo y el control del terciario, son fundamentales a la hora de proteger y hacer un plan de rehabilitación de un centro histórico.

¿Qué hacen las ordenanzas de los centros históricos? Todos los centros históricos tienen ordenanza de protección. Prohíben, desaniman, fastidian, aburren. Un amigo mío estupendo, Pancho López Morales, director de Patrimonio mundial del poderosísimo Instituto de Antropología e Historia de México, el INAH, dice que el INAH no debería llamarse así, sino INO, porque la obligación del INAH es decir siempre que no. No estamos

tanto, pero estamos muy parecidos. No son ordenanzas para que pasen cosas, son ordenanzas para prohibir, son ordenanzas que erróneamente confunden protección con congelación y aburren, simplemente aburren. Porque no es posible que un promotor que quiere intervenir en un casco histórico tarde uno, dos y hasta tres años en que le aprueben una licencia. Lo mando a la comisión de Patrimonio y entonces no me gusta la escalera y me lo devuelven. Cambio la escalera y entonces lo que no me gusta son las ventanas y me lo vuelven a devolver. No puede ser, si las reglas de juego son diferentes, si todas las oportunidades están en la ciudad nueva y todos los incordios en la ciudad patrimonial, en la ciudad consolidada, estamos condenando a muerte las posibilidades de sacar adelante no un patrimonio histórico, sino un patrimonio económico de primera magnitud, que es lo que es el área central de la ciudad. Por supuesto, esas ordenanzas —como ya les he dicho— lo que tratan es de reproducir y falsificar un determinado momento. De hecho, los arquitectos —que al final nos debemos a un cliente y es muy difícil decirle a un cliente un mes detrás de otro que la comisión de Patrimonio no te ha aprobado el proyecto— acabamos haciendo una arquitectura en el casco histórico que se parezca a lo que quieren las comisiones de Patrimonio. Las hacemos de un histórico absolutamente falsas. En Toledo se ha hecho mucha arquitectura mudéjar —ahora ya no, gracias a Dios, pero se ha hecho muchísima— y como el tiempo es implacable, en cuanto que le pasan tres o cuatro inviernos por encima uno acaba sin saber si realmente ese mudéjar es mudéjar o es neomudéjar o se lo acaban de inventar, que es lo que realmente acaba pasando en nuestras ciudades históricas. Es urgente revertir la sensación de que cualquier intervención en la ciudad histórica es un calvario y hay que ponerla a competir en las mismas condiciones que la ciudad nueva. Porque el problema, no hay más que ver la historia de la arquitectura, no es la nueva arquitectura; el problema es la mala arquitectura. Lo que no debe haber en ninguna ciudad —y en la histórica menos— es mala arquitectura, pero nueva, por supuesto, como en el siglo XV, en el XVI, en el XVII, en el XVIII, en el XIX, como en cada siglo; auténtica y correspondiendo con cada momento estético y de su historia. Lo que pasa es que eso lleva muchísimo trabajo.

¿Qué son y qué hacen las comisiones de Patrimonio? Este es un punto especial, y les agradecería a ustedes —puesto que tienen capacidad para legislar— que algo hicieran. Son organismos de control que están en todas las leyes de patrimonio autonómicas. Todas las competencias de patrimonio están transferidas. Cada comunidad autónoma tiene su Ley de Patrimonio, hay 17; generalmente es corta y pega, quito dos artículos, le pongo dos, los cambio de sitio (**Risas.**) Es que es así, es que estoy harta de que me llamen los compañeros: mándame la ordenanza de antiguo, la de no sé qué, que tengo que hacer la ley de patrimonio. Esto es así. Son organismos muy mal planteados; ojo, esto no es ninguna broma, porque lo que al final estamos haciendo es demo-

ledor, y en estos momentos más todavía porque la ciudad es un patrimonio económico, insisto. A mí me van a oír hablar muy poquito de monumentos. ¿Quiénes forman esas comisiones de Patrimonio? Gente que está asociado a lo culto y la cultura, gente estupenda, gente que no se contamina. Pero es que los problemas de la ciudad histórica no son de ventanita, alerito, un románico o gótico; son de otro tipo. ¿Comprenden? A mí personalmente me encantaría, también a los demás, porque nos reunimos los compañeros —siempre los mismos, porque esta es una enfermedad incurable, hasta el último día— y siempre chocamos en lo mismo, que nos profesionalizaran esas comisiones de Patrimonio, para que supieran de lo que están hablando, para que realmente fuera gente que supiera lo que es gestionar la ciudad, supiera cuáles son los problemas que tiene la ciudad central. ¡Por Dios! Que sean menos cultos, pero que sepan un poquito más de lo que estamos hablando, de permisos, de licencias, de especulación, de valor del suelo, de edificios vacíos, de población deprimida, etcétera, que es de lo que hay que hablar.

¿Cómo se debe gestionar un conjunto histórico? Obviamente, si eso es lo que no funciona, lo que hay que hacer es lo contrario. Hay que crear una ventanilla única, hay que cambiar totalmente de registro. Intervenir en la ciudad histórica ya no puede ser todo está prohibido y ya no puede ser, ustedes me van a estar peloteando un expediente dos años. No. Afortunadamente, en algunas de las leyes de patrimonio —no todas, y eso deberían decirlo—, cuando el casco histórico tiene un plan especial de protección aprobado, solo cuando lo tiene aprobado —y es un calvario aprobarlo y se lo voy a contar—, ya no tiene que enviar los expedientes a la comisión de Patrimonio, ya puede decidir el propio ayuntamiento con la normativa que está aprobada en ese plan especial que ha pasado por los informes de todo el mundo. Tiene cierta lógica. La realidad es que eso debería traducirse en una oficina de gestión que debería ser una minigerencia de urbanismo para el casco histórico. De las trece ciudades Patrimonio de la Humanidad que hay en España, solo lo tiene La Laguna. Eso es así. La situación en que se encuentra la gestión de las otras doce ciudades es patética. Eso es así.

¿Quiénes son los habitantes de los centros históricos? Son, normalmente, gente de edad muy avanzada, que se ha quedado en el casco histórico porque, posiblemente, no tiene otras posibilidades para salir. Últimamente, también muchísima inmigración incorporada en las viviendas vacías que suelen estar en malísimas condiciones en los cascos históricos. Además, en los últimos años se están dando como en lunares, en pequeños sectores, donde se concentra la inversión pública para mejorar el espacio público —esos sectores que llamamos nosotros de engorde de la propiedad—, zonas elitistas donde viven profesionales —a los arquitectos nos encantan—, artistas, etcétera. ¿Qué papel juega la vivienda en todo esto? ¿Cuál es la estructura social que queremos recuperar para el casco histórico? ¿De qué

forma? ¿Qué tejido social nos interesa? Se mantiene lo que está vivo y está vivo lo que se usa. Eso lo tengo grabado a fuego, con tres o cuatro cosas más. Repito, se mantiene lo que está vivo y está vivo lo que se usa. Si el casco histórico no se usa, se muere. O peor que morir —porque a mí si se cae un edificio y se arruina, qué le vamos a hacer, se arruinó—; que tengamos un edificio arruinado pero con la fachada estupenda, eso sí que me pone de los nervios. Es preferible que se nos hunda, porque es más auténtico. Al final no conseguimos núcleos centrales consolidados y habitados, conseguimos escenografías, vacías, estupendas para los turistas, pero vacías. Y de pronto parece como si estuviéramos descubriendo algo nuevo cuando hablamos de que hay que volver a repoblar los cascos históricos. Y si ustedes me dicen: quédese con una sola cosa que haya que hacer en la ciudad consolidada. Contesto: habitarla, repoblarla, porque una ciudad habitada es una ciudad que se usa y que se repara. Si yo vivo en una casa y se me funde una bombilla, la pongo; si tengo una gotera, la arreglo —está clarísimo—; si hace calor, abro las ventanas, entra el aire y se orea, no se me acumula la humedad. Es así de sencillo; pero no es nuevo, es lo que ha pasado a lo largo de la historia en la ciudad, siempre. Es la estructura social la que saca adelante la estructura física y la estructura edificada, no al revés. Con demasiada frecuencia nos encontramos con que las comisiones de patrimonio y esa gente culta, cultísima, que tiene tantísimo de patrimonio lo que acaba consiguiendo es que se conserven las escenografías; ya no más. No deberíamos consentir que eso siguiera pasando. Y después les voy a explicar con el ejemplo de La Laguna todo esto para que vean que es verdad.

En conclusión, hay que dejar de hablar del centro histórico; dejemos de hablar del centro histórico y empecemos a hablar del centro consolidado de la ciudad, todo lo histórico que quieran, pero el centro de la ciudad. Hay que proponer —y es una buena cosa para ustedes— que del patrimonio histórico no se ocupen solo los de Patrimonio y Cultura —¡Qué castigo!—, que no, que yo tengo un problema de movilidad, que quiero ingenieros de caminos de los que hacen carreteras y me traen tranvías, que quiero gente que sepa de vivienda, que quiero gente que genere empleo, que quiero gente que sepa de infraestructuras para que me repare toda la red de infraestructuras, que tengo agua, luz y alcantarillado hechos un desastre. Quiero ese tipo de gente a la hora de gestionar la ciudad histórica. Esto debería estar también en las comisiones de Patrimonio y no lo está.

Finalmente, un centro habitado puede ser además razonablemente explotado por el turismo —y toco el tema del turismo—, pero un centro explotado por el turismo sencillamente es invivible, no sirve para nada más. Hay que ser capaces de impulsar una mejora de las oportunidades urbanas —ya se lo he dicho—; de ahí que, por ejemplo, un poquito de efecto perverso a la hora de revalorizarse la ciudad histórica no viene nada mal. Los puristas dicen que las intervenciones en la ciudad histó-

rica —obviamente— elevan el precio de las ruinas, que no hacen absolutamente nada; de hecho, la fortísima inversión privada que ha habido —ahora veremos que mucho más pública— en el casco histórico de La Laguna les ha venido divinamente. No es lo mismo tener una ruina cochambrosa frente a una calle, con una acera de 70 centímetros de loseta hidráulica, que una calle estupenda, con un pavimento maravilloso, con una jardinera estupenda, con todas las canalizaciones nuevas; no es lo mismo. Ese es el lenguaje que tenemos que hablar; este es un precio que hay que pagar; no pasa nada por decirlo, no pasa nada por saberlo; eso es así. Esto son reglas de juego; toma y daca; cuesta esto y conseguimos tanto. Si trae cuenta, hay que hacerlo.

Vamos a hablar de La Laguna, para que vean que todo esto que les estoy contando es verdad. ¿Ven cómo es verdad lo del límite? Ese es el límite. Si se dan cuenta, es muy fácil ver la ciudad consolidada, es una ciudad absolutamente orgánica, está metida en su terreno, está metida en la tierra, es patio tras patio, huerto. Es una ciudad que va creciendo con los siglos; primero, una crujía, después, la otra, luego, tengo más dinero o tengo más familia y la voy aumentando; va colonizando la propia ciudad. Esta es la otra ciudad, la que nos hemos empeñado en hacer a partir de los años sesenta. Podría estar aquí o en cualquier otro sitio; no pertenece a ningún lugar. Y la consabida declaratoria, en este caso, declaratoria de Patrimonio de la Humanidad. Estupendo, nos viene muy bien lo de la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad. Tengo un amigo en Cartagena de Indias, que es un ácrata maravilloso, ya muy mayor, que dice que ha sido estupenda la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad de Cartagena porque ha servido para que lo pongan los taxistas en una pegatina. No es verdad, no es para tanto, pero es verdad que muchas veces esas declaratorias —les quiero decir a todos ustedes que no llevan detrás nada más, porque la Unesco no pone ni 5 céntimos, por si alguno no lo sabía— solo sirven para que la Unesco les encasquete la declaratoria, con la declaratoria un montón de cuestiones sin resolver y ya está. Si somos inteligentes y la manejamos bien —también una dosis de cinismo es fundamental para no deprimirte en este mundo en el que yo trabajo—, puede valer.

¿Cómo son los edificios de La Laguna? Pues como ya les he dicho. Hay un torre mudéjar del siglo XVI; hay un convento maravilloso, que es el de las Claras, que es perfectamente americano. ¡Ojo, que La Laguna es muy americana! Es una de las ocho ciudades de fundación, que fue el antecedente de la fundación de ciudades en América Latina; entre otras cosas, por eso se le da la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad. Esto me recuerda muchísimo a las Catalinas de Arequipa o a las Conceptas de Cuenca, de Ecuador. Luego tenemos nuestra catedral, que es de 1913, de un ingeniero militar, hecha en hormigón; las columnas de dentro son absolutamente maravillosas, parecen piedra, pero son de hormigón, y las cúpulas también de hormigón, que se nos

han colapsado. En la arquitectura tradicional pasa lo mismo. Hay una arquitectura del siglo XVI al XVIII, que es toda esta arquitectura bellísima, mudéjar, con madera y con teja. Esta sería la edificación tradicional de esa época, más o menos importante: casa granero, casa armera, dependiendo de que tenga escudo nobiliario o granero, etcétera. Luego está toda la arquitectura del siglo XIX, que no es lagunera, porque no tiene esas características de los siglos XVI y XVIII. Está catalogada. ¡Faltaría más! Este es el casino y dos casas que si estuviéramos en América las llamarían republicanas y, de hecho, yo las llamo republicanas porque tengo ese deje que no puedo evitar, porque son muchos años allí. También, como en América, en La Laguna el verde está dentro de los patios; es patio tras patio, huerto; no es un verde público, el verde es privado, el verde pertenece a tus patios, a tus jardines. La ciudad por fuera es una ciudad muy austera, muy elegante, muy fría y el verde también es muy americano, es interior.

Empezamos el plan especial en 2002 y se aprobó en 2005. Es que lo de los plazos de tramitación del urbanismo tiene bemoles; desanima al más pintado. Cuando empezamos el plan, ¿qué fue lo que hicimos? ¿Adónde vamos? Porque se puede uno pasar dos años levantando fichas de información, buscando todos los libros históricos, sacando todas las fotos, escribiendo en todas las fichas: casa del siglo XVIII, donde vivió menganito y luego se le pasó a la hija y no sé cuantos... Perfecto, pero los datos que necesitamos no suelen estar en esas fichas de información de los planes especiales, por ejemplo, ¿cuánto cuesta restaurar esta casa? Nuestra ficha sí tenía ese dato, pero tenía dos líneas, un histórico que decía: ver tal libro, páginas tal a cual. Eso, aunque ustedes no se lo crean, fue un caballo de batalla gordísimo con la Comisión de Patrimonio para aprobar el Plan especial, porque es otra filosofía. Planteamos este plan con cuatro premisas, del principio al final, que mantenemos inamovibles, y no sirven solo para La Laguna, sirven para cualquier casco histórico. No digo que sean estas, digo que cuando se plantee intervenir en la ciudad histórica, se plantee nada más empezar, y que el equipo que vaya a hacer ese proyecto sepa para qué lo hace. A lo mejor resulta que una ciudad decide que lo que quiere es ser turística, pura y dura, pues entonces las decisiones que hay que tomar son unas muy distintas de las que si lo que quieren es tener un tejido vivo, socialmente sano y que además haya turistas; no tiene nada que ver. Nuestros cuatro puntos son: primero que nada, ciudad habitada; ciudad habitable, con una calidad de vida que merezca la pena estar habitada; ciudad accesible, que no rechace, que por el hecho de ser histórica no eche para atrás y no perjudique a las personas que tengan problemas de accesibilidad y ciudad con oportunidades económicas. Esos son los cuatro principios básicos sobre los que nos ponemos de pie. Verán que no tiene nada o muy poquito que ver con la idea tradicional del patrimonio.

Cuando empezamos teníamos todos estos límites: BIC, Unesco, PERI; no solo había uno. ¿Ven lo que les

decía? La mitad de la edificación no es de estilo lagunero; el 40 por ciento de la edificación no es de estilo lagunero y está tan catalogada como la otra, vuelvo a repetirlo. Sin embargo, la ordenanza que había cuando empezamos el plan obligaba a construir en ese estilo lagunero, solo de ese momento de esa historia de la ciudad. Igual pasa en Cartagena, La Habana, Antigua y Puerto Rico con el *old* San Juan, con la ciudad de San Juan. Esto es universal. Les enseño el plano para que vean lo que les estoy diciendo.

En cuanto a los usos, ya les he dicho que es un problema gordísimo el tema del uso del terciario. Aquí tenemos claramente una zona consolidada de terciario. En este caso es cierto que estas calles que les señalo —que son Carrera y Herradores— son las calles tradicionalmente comerciales; luego verán que lo que hicimos fue apostar claramente por ese sector comercial y controlarlo a muerte en el resto de zonas del casco histórico. Ya teníamos una dispersión de usos terciarios que lo que hacía era expulsar el uso de vivienda. Si lo juntamos con este dato, es mucho más preocupante porque había casi 50.000 metros cuadrados de edificación vacía. Nuestro problema no era si las casas estaban más o menos conservadas, nuestro problema era que teníamos 50.000 metros cuadrados vacíos sin saber para qué.

¿Qué decía la ordenanza? Esta ordenanza puede servir para otros casos, porque son muy parecidas las que están ahora mismo vigentes. Dice: Solo se autorizan viviendas a fachada o a patio de manzana. Pero resulta que en el centro histórico no hay patios de manzana, entonces solo se autorizaban viviendas a fachada. Lo que sucede es que nuestra edificación tiene muy poca fachada y la de los cascos históricos en general son fachadas cortas, de 9 a 12 metros como máximo, con mucho fondo, sobre todo donde hay cuadrícula. ¿Qué pasa? Que tenemos 500, 600 ó 700 metros cuadrados construidos, pero solo vamos a tener la cédula de habitabilidad de las que tengan un trocín de fachada. ¿Cuántas viviendas podemos sacar de una casa de 500 ó 600 metros cuadrados, que solo tiene en fachada 10 ó 12 metros? Muy poquitas, luego estábamos condenando a que no se pudiera incorporar vivienda colectiva de tamaños que demanda ahora mismo la sociedad en el casco histórico. Esto sucede solo con una disposición de la propia ordenanza. No se autorizaba la localización de garajes, porque se podían poner en riesgo los edificios con la excavación. ¡Pero si los ingenieros de Caminos de esto saben una barbaridad! Esto ya está visto, esto ya se sabe cómo se hace. Cuesta dinero, pero no tiene ningún problema de ejecución. Entonces, se autorizan y se ponen todas las cautelas, y el que quiera hacer un garaje en un casco histórico que se gaste lo que cuesta, pero el que quiera hacerlo que lo haga. No se controla de ninguna forma la implantación del terciario, como ya les he dicho.

Hay un tema que es sangrante, y es que si yo construyo obra nueva en el caso histórico y puedo sacar 3

metros cuadrados por metro cuadrado de edificabilidad —en el 50 por ciento de las parcelas pasaba eso—, ¿por qué voy a rehabilitar una vivienda donde solo saco el 1,2? Ese es el lenguaje que hay que hablar claramente.

No se autorizaba tampoco agregación de ninguna parcela, porque lo del parcelario es sacrosanto. Una de las cosas que dicen todas las leyes de Patrimonio es que el parcelario es sacrosanto. Sí, señor, pero ¿cuál? El del siglo XVI, el del XVII, el del XVIII, ¿cuántas subdivisiones, cuántas herencias, cuántas particiones llevamos ya en ese parcelario? Oiga, estudie usted unas tipologías razonables que vayan conforme a las tipologías del casco y, en casos razonables, ¿por qué no puede usted autorizar que en dos parcelas de 3 metros puedan dar una parcela de 6? Les pongo ese caso porque ya se nos ha dado. Ese es otro caballo de batalla.

En cuanto a los materiales que se autorizan tienen que ser históricos. ¿Cuáles son los materiales históricos? ¿El hormigón no es un material histórico? (Esta conversación la tuve yo la semana pasada en La Laguna, fue muy divertida.) Los materiales históricos son la madera, la teja, pero es que la catedral de La Laguna es de hormigón. ¿Entonces no es histórica?

Finalmente, me referiré a la tramitación de los expedientes. Lo que ya les he comentado, que si lo llevo, que si me lo traigo, que si me gusta, que si no me gusta esto, que simplemente no puede ser.

¿Qué hace la ordenanza del plan? Pues ir directamente a esos puntos que les he dicho. Se autoriza la localización de viviendas interiores en torno a grandes patios, con lo cual ya tenemos 410 unidades de vivienda nueva en los últimos cuatro años. Se autoriza y se anima a la localización de garajes. Se establece una zonificación donde concentramos aquí el terciario y de aquí no se mueve y se defiende a muerte la vivienda en el resto de sitios. Además, se redacta una ordenanza de protección, que se puede dar en fotocopia, porque las reglas de juego tienen que estar muy claritas. Tú les das al promotor y al arquitecto esta fotocopia y esta, y sabe perfectamente qué puede y qué no puede tirar y dónde puede y dónde no puede construir. Para poner en marcha todo esto hace falta una oficina de gestión, que es la que hemos planteado.

A partir de la aprobación del plan especial se ha puesto en marcha un fenómeno de apropiación de la ciudad histórica, apropiación absoluta. Una de las cosas que más me emocionan es que no es posible hacer fotos del casco histórico de La Laguna sin gente, siempre está llena de gente, tiene que ser muy temprano, antes de las ocho, o muy tarde en invierno, después de las diez para que esto suceda. Aquí pueden ver nuestra oficina, en nuestra plaza rehabilitada, donde tenemos un edificio estupendo. Hay una apuesta política fortísima detrás de esto, y no me refiero a una sigla política, me refiero a alguien que lidera esa ciudad. En los cuatro años de funcionamiento se han gestionado más de 1.500 expedientes en ese casco histórico, la media de obtención de

una licencia ahora en el casco histórico no llega a mes y medio. El ciudadano llega, se le dice lo que puede hacer en la misma oficina, da igual que pida un permiso para un rótulo comercial o para hacer una promoción de setenta viviendas, es en el mismo sitio. Primero, se le ha dado la opción de venir, de sentarse y ver qué puede hacer, y se le explica. Después, entrega ahí su propio proyecto y en el mismo sitio se le informa y se le da la licencia, en el mismo sitio. Esa misma oficina de gestión también tiene las competencias de disciplina urbanística, etcétera. Somos nueve.

En cuanto a las intervenciones, se promueve el peatón por encima de cualquier otra cosa. Son intervenciones en las que no solamente nos importa la fachada, sino algo importantísimo como es la mejora de las infraestructuras. Hay más dinero invertido debajo del suelo que sobre el suelo. Nuestro mobiliario urbano sigue la misma línea que les decía. Es un mobiliario urbano del siglo XXI, eficaz, eficiente, de calidad, que resista y que, además, sea atractivo.

Tenemos un plan de tráfico estupendo también. Esto es una elección, hay que elegirlo. ¿Qué elegimos? ¿Elegimos un sector de tráfico restringido? Perfecto, a por ello, pero eso significa que yo no puedo cerrar las calles peatonalmente, como me venga bien, sin haber planteado primero toda una secuencia de anillo periférico de aparcamientos, que es lo que hemos planteado a la vez que la zona central peatonizada.

El tranvía. Tenemos un tranvía estupendo que viene desde Santa Cruz y que para a la entrada del casco histórico. Esa es una apuesta fortísima de fuera del casco histórico por nuestro casco histórico. Al final, la ciudad histórica si está declarada Patrimonio de la Humanidad debería ser una empresa bastante más allá que la del ayuntamiento.

Estas son nuestras plazas y nuestras calles recuperadas. Ven que no hay marea humana. Estas eran nuestras calles antes. Yo decía que eran calles para ir en fila india, donde uno siempre le hablaba a la espalda del que iba contigo, siempre le ibas hablando al cogote de la persona con la que ibas, porque no había otra forma, estábamos hablando de 60 ó 70 centímetros. Eso parece que fue hace siglos, y en realidad fue hace siglos. La ciudad también se ha redescubierto de noche y de día, y nuestros monumentos también están ahora en plazas estupendas. Les recomiendo vivamente que vayan al Corpus a ver las alfombras, porque es un espectáculo y es accesible.

El área comercial abierta es una apuesta también del plan especial. Estamos de moda, absolutamente de moda. Está muy bien eso de estar de moda. Tenemos un Gap, tenemos un Esprit, tenemos un Bimba & Lola, vamos a tener un Zara, nos vamos a morir de éxito. Yo estoy aterrorizada con eso. **(Risas.)** Los locales comerciales están en constante renovación. Aquí pueden ver el vidrio templado, un parasol como Dios manda, un rótulo de metacrilato. El año pasado nos dieron dos premios nacionales.

Vamos a hablar de las subvenciones, porque estamos en la Comisión de Vivienda. Me voy a referir a las ARI. Hay un tema de las ARI que me gustaría que ustedes tuvieran en cuenta. Resulta que las ARI solo dan 6.000 euros por vivienda, con independencia del tamaño de la vivienda, lo cual es una barbaridad, porque a la hora de intervenir las ARI en la ciudad consolidada la mayoría de los edificios que están en peores condiciones son los más grandes. Entonces tú tienes una edificación en vivienda horizontal a la que concedes los 6.000 euros por vivienda, pero tienes edificaciones de 500 ó 600 metros cuadrados que tienen derecho a los mismos 6.000 euros. Debería introducirse algún factor de corrección, sobre todo en la ciudad consolidada, que tuviera en cuenta que las grandes edificaciones necesitan mayor aporte en las áreas de rehabilitación integrada. Esa es una demanda de todos nosotros de hace mucho tiempo.

Nuestras ARI han hecho muchas cosas. Tenemos la declaratoria de 2007. En total se han dado 426 subvenciones, que está muy bien, para reparar baños, cocinas, cubiertas, pintar, mejora de instalaciones, etcétera; al final, para mejorar la habitabilidad de la ciudad. He dejado deliberadamente para el final el tema de la vivienda. Tenemos 410 nuevas unidades de vivienda, que considerando solo a tres unidades por vivienda —y me quedo cortita—, supone 1.200 habitantes permanentes más. Y, además, tenemos un hotel NH estupendo con 120 habitaciones, que el plan especial lo considera como otra forma de vivienda.

Conclusión final, y termino. Un centro histórico tiene que ser entendido como una parte inseparable de la ciudad. Una ciudad tiene que saber para qué y para quién quiere su centro histórico. Y cuando esa ciudad tome decisiones tiene que tenerlo en cuenta como uno de sus activos principales, no solo porque sea histórico y a continuación turístico, sino principalmente porque es un activo económico y social de la ciudad de primera magnitud que ya está urbanizado, que está construido, que es denso, que puede soportar núcleos de población importantísimos y un número muy importante de viviendas, que crea lazos de vecindad que inciden directamente en la seguridad y la felicidad de los habitantes, y que tiene una escala humana maravillosa que la nueva ciudad no está siendo capaz de reproducir. Y, además de todo eso, es muchísimo más bonita.

El señor **PRESIDENTE:** Vamos a pasar al turno de los portavoces. En primer lugar, tiene la palabra la portavoz del Grupo Mixto —casi por alusiones directísimas y que tiene algo que ver con La Laguna— la señora Oramas.

La señora **ORAMAS GONZÁLEZ-MORO:** No puedo obviar mi condición de alcaldesa durante diez años en San Cristóbal de La Laguna y, sobre todo, un trabajo de diez años con doña María Luísa Cerrillos y todo un equipo fantástico, que aportó además la experiencia de gente como Eusebio Leal en la Habana vieja

y toda la experiencia de Latinoamérica que para la ciudad fue fundamental. Como ustedes entenderán, con ese impulso que tiene ella y el mal genio que tenía yo, esa ciudad se moría y salió adelante. Pero más que mi experiencia, que es la que ella ha contado a nivel general, hoy aquí le quería plantear varias cosas. Las ciudades Patrimonio de la Humanidad de España —esto le afecta también a muchos de los centros históricos y a los sitios que son Patrimonio Mundial— se han encontrado a lo largo de los últimos años con una situación de bloqueo por denuncias de instituciones de Patrimonio ante la Unesco, y tuvieron que ir —y yo estaba en ese momento de alcaldesa— al secretario general de la Unesco para solicitar protección. Se empezaron a bloquear proyectos importantísimos de desarrollo de las ciudades y proyectos de introducción de la buena nueva arquitectura del siglo XX en los centros históricos. Eso hizo que precisamente la Unesco, a nivel mundial, organizara unas jornadas —a raíz de la reclamación de los alcaldes españoles— para fijar criterios sobre el papel que tenía que jugar la nueva buena arquitectura en los centros históricos Patrimonio Mundial. Y una de las personas que fue ponente allí fue doña María Luisa Cerrillos, y me gustaría que nos dijera en unos minutos cuál fue la conclusión de los expertos mundiales. Ya está bien de demonizar lo que pueden ser en este momento determinadas intervenciones, en las cuales la única huella que no se quiere dejar en la ciudad histórica es la del hombre del siglo XX, en este caso del siglo XXI. Creo que la Unesco lo ha dejado claro. Este es un tema de una pincelada porque afecta a todo; afecta hasta el uso vivienda. Y ahora que estamos en la Comisión de Vivienda quería decirlo.

Quería también hacerle una pregunta a doña María Luisa Cerrillos —porque en veinte minutos de exposición es imposible explicar todo— sobre una cuestión que sí les puede interesar a los miembros de la Comisión y ella lo puede explicar. En la ficha del plan especial —porque no hay un plan especial, hay un plan especial de cada edificio—, ¿hay algo que se le exija al ciudadano en su rehabilitación que no sea rentable económicamente? Y cuando no era rentable económicamente, ¿qué se hacía con el edificio? Como sé que es un tema fundamental para que el ciudadano no tenga excusa y que la administración pueda requerir la rehabilitación y no haya excusa de no financiación o no rentabilidad económica, me gustaría que lo explicara, ya que es la única forma de que después las administraciones puedan actuar de oficio. También le quiero preguntar por el papel de la disciplina urbanística y por el calvario que supone para los municipios con la legislación española poder expropiar cuando no se hace la intervención por el propietario y se está poniendo en riesgo la supervivencia de todo un centro histórico. Lo digo porque a raíz de la posible reforma de la Ley de Patrimonio, o en el tema de vivienda, es fundamental tener armas que permitan que la administración pueda intervenir cuando haya una dejación por el propietario y cuando no exista la excusa

de la no viabilidad financiera de la intervención, que me parece muy importante.

En cuanto a la vivienda —aunque usted y yo lo conocemos— en ese plan especial de esas viviendas —como usted muy bien dijo al final— se han conseguido, solamente en cuatro años, en un centro histórico 425 viviendas nuevas, 1.200 habitantes. También querría saber las inversiones privadas y públicas que ha tenido un centro histórico, como puede ser este en el que viven aproximadamente 20.000 personas, en los cuatro años que ha estado vigente el plan especial, hasta cuántas viviendas están planteadas y cuál es el valor y la revalorización del uso vivienda del centro histórico, así como si eso es compatible o no con la vivienda social. Por el discurso que ha habido sobre rehabilitar los centros para hacer viviendas sociales, le pido que sea sincera en esta Comisión. Como ustedes entenderán, con mi genio y con el genio de esta señora, les invito a que un día puedan estar con ella, no una hora ni los diez años que yo he tenido que estar con ella y aguantarnos mutuamente. Pero sí parece interesante el día a día de la discusión, sobre todo del ciudadano, para el que en este momento —como ella muy bien decía— ir a pedir una licencia en el centro histórico es una ventaja. Te vas con la licencia menor a la media hora de haberla presentado y en un mes tienes la licencia si tienes todos los papeles; y antes de ir ya sabes lo que puedes hacer y lo que no. En cuanto a la financiación del ministerio de la zona ARI, hay una oficina que además se puede conectar vía Internet, que en este momento el ministerio la está poniendo de ejemplo en todos los centros históricos. Pero la que montó la Oficina de Información de Vivienda fue doña María Luisa Cerrillos, y es la primera que se montó con los fondos del ministerio hace dos años. Esta es una experiencia muy importante de cara a las personas con pocos recursos que viven en el centro histórico, ver cómo se puede gestionar esa ayuda y esa rehabilitación, y contar con la información y la comunicación.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene ahora la palabra el señor Matos por el Grupo Parlamentario Popular.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Quería agradecerle a doña María Luisa Cerrillos su comparecencia en esta Comisión. Aparte de que hoy ha hecho disfrutar a mi compañera diputada, señora Oramas, después de haber sido alcaldesa y haber liderado un proyecto político en el cual participaron todos los grupos políticos del ayuntamiento y de la isla en La Laguna, quiero justificar la solicitud de comparecencia de María Luisa Cerrillos. Esta es la segunda o la tercera vez; no nos hemos reunido más en los últimos diez años, cuando se empezaba el Plan especial de La Laguna y se estaba recabando respaldo social y respaldo político para este proyecto. Como he visto lo que es ahora La Laguna, una ciudad viva, una ciudad que antes estaba desvencijada, creí conveniente su comparecencia aquí porque después de la comparecencia en una Comisión como esta de la directora general

de la Federación Española de Municipios y Provincias, ella planteó la necesidad de la rehabilitación en los cascos históricos para hacerlos vivos porque había muchísima vivienda vacía. Se habla de dos o tres millones de viviendas vacías, pero, yo creo que es bueno hacer un censo actualizado, porque hay mucha vivienda vacía que es segunda residencia, o vivienda en la costa que no es vivienda vacía sino segunda residencia. Pero luego, dentro de lo que es pura y dura vivienda vacía, existe una parte que lo es por motivo de inseguridad jurídica, y otra parte que es vivienda vacía pero que es inhabitable porque se ha ido deteriorando. Por lo tanto, es absolutamente necesario permitir esas rehabilitaciones para que los cascos de las ciudades no se conviertan en zonas degradadas de la ciudad, porque donde existen más edificios históricos y donde hay más antigüedad o más belleza arquitectónica —de la antigua, no de la moderna—, resulta que se convierten en las zonas más deterioradas de la ciudad y con muchas residencias vacías.

Creímos conveniente que dentro de estas comparencias de expertos viniera alguien que nos planteara aquellos obstáculos que se podrían remover desde un órgano legislativo como son las Cortes Generales o que se impulsara a través de los planes nacionales de vivienda entre todas las administraciones —las comunidades autónomas, los ayuntamientos— que los cascos históricos o urbanos de las ciudades no se quedaran vacíos, tuvieran actividad económica, residencia y vida. Me imagino que en todos los cascos históricos o urbanos existen los mismos problemas de infraestructuras, de aparcamiento, de garaje, de dimensiones enormes de las viviendas antiguas comparadas con los usos actuales y, por lo tanto, en muchísimas ocasiones por parte de los legisladores, ya sean de ámbito nacional o autonómico o incluso a través del planeamiento municipal, se toman medidas, se elaboran ordenanzas o se formulan criterios que luego impiden hacer una vida normal en esas ciudades. Ese era el motivo y comprendo que, igual que cuando yo la oí por primera vez, contemple cosas que a lo mejor uno no se atrevería a decir tan libremente y sí lo puede hacer una persona que pertenece a todos los organismos de protección en los que ustedes actúan. Hay que ir por esa línea para que se puedan recuperar todos los cascos históricos desde el punto de vista residencial y de la actividad económica, y La Laguna es un magnífico ejemplo de ello.

Quisiera saber, si es posible, y también nos brindamos a seguir recibiendo aportaciones en ese sentido, qué legislaciones, estatal o autonómica, se podrían crear para impulsarlo desde aquí, o a lo mejor se podría crear una norma que no invadiera competencias, pero que diera orientación a las comunidades autónomas para facilitar la rehabilitación de los cascos urbanos y no se frustrase la posibilidad de ir rehabilitando las viviendas. Ahí podría intervenir una legislación simplemente urbanística o de gestión de las corporaciones locales o incluso de la Hacienda municipal, porque muchas veces se obliga a

proteger a alguien un bien de enormes dimensiones que no puede mantener si no se le saca algo, es decir, si no tiene unas posibilidades económicas de mantenerlo. Se deberían estudiar muchos ámbitos para que pudieran persistir y desarrollarse estos cascos en las ciudades.

Otra parte es a través del Plan de Vivienda, que ya vimos con el compareciente anterior que a veces cuesta casar con los planes autonómicos, pero sí se pueden dar desde los planes nacionales determinadas líneas acompañadas de fondos, que es como mejor funcionan las autonomías, para poder desarrollar estos cascos. Se podrían incorporar o hacer modificaciones a estos planes nacionales de vivienda o a algunas de sus figuras. Planteo esas modificaciones. Desechando las ARU, que están destinadas más a la demolición y a la reposición, que no es el caso, tenemos dos tipos de ayudas en el Plan de Vivienda: las ARI —las áreas de rehabilitación integral— y también el programa Renove de edificios. Así como en las ARI, que establecen las subvenciones que usted ha dicho —y otras más, y no estamos hablando de las cantidades de subvención—, sí se establecen las actuaciones protegidas o protegibles —una de ellas es la habitabilidad del edificio—, las ayudas del programa Renove solamente están para la mejora de la eficiencia energética, higiene, salud y protección del medio ambiente, la seguridad, la estanqueidad y la accesibilidad. Con el Plan Estatal de Vivienda creo que se ha hecho un avance en la rehabilitación integral de áreas, pero la renovación aislada de viviendas y edificios ha quedado desprotegida o muy limitada con esa serie de requisitos, de tal manera que muchas viviendas y edificios que no están dentro de una ARI, pero que se van quedando vacíos por su obsolescencia, podrían ser mejorados.

La otra cuestión —le comenté antes la parte legislativa— se refiere al Plan Estatal de Vivienda, si tiene pensado qué se podría mejorar para que realmente desde la Administración central en este caso se pudiera ayudar a todo el ámbito de la rehabilitación, algo en lo que todos los grupos políticos estamos empeñados —igual que estamos empeñados en dinamizar el alquiler—, porque hay mucha vivienda que hay que aprovechar dentro del mercado para que no haya tanta demanda de la nueva construcción. Esa línea fue la que motivó la solicitud de comparencia y, aparte de agradecerle toda la exhibición que nos ha hecho de La Laguna, esperamos su segunda intervención.

El señor **PRESIDENTE**: Finalmente, tiene la palabra la portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, la señora Castellano.

La señora **CASTELLANO RAMÓN**: Ante todo, saludo a la señora Cerrillos, le doy las gracias por intervenir hoy, por su extensa explicación, que ha sido muy clarificadora, y la felicito por el trabajo realizado en La Laguna. De verdad, felicidades. Es impresionante.

En cuanto al análisis que ha realizado, estamos de acuerdo desde este grupo porque coincidimos en que es una realidad constatable que los centros históricos de nuestras ciudades poseen deficiencias estructurales que los hacen al final quedar como áreas degradadas que limitan, que condicionan el desarrollo de una adecuada calidad de vida de las personas que los habitan y, por tanto, exigen una actuación pública decidida que exceda de la intervención sectorial, que tenga el objetivo de definir áreas de rehabilitación integrada y que preste una atención más especial a estos barrios más vulnerables dentro de un contexto global de ciudad. Además, desde este grupo pensamos que hay varias razones que sustentan este tipo de actuaciones y de visión de conjunto. Una, como es evidente, es facilitar y mejorar la calidad de vida de las personas que residen en estos barrios, facilitar su dinamismo y que tengan acceso a un mayor número de servicios, en general, calidad de vida.

Otra razón, aunque no se ha apuntado aquí, es la medioambiental, ya que la construcción intensiva y extensiva consume mucho suelo y genera además la quinta parte de las emisiones de gases de efecto invernadero. Por lo tanto, es muy recomendable este tipo de actuaciones de rehabilitación, y una muy evidente e importante en el contexto en el que vivimos actualmente es la económica. Es un nuevo yacimiento de empleo, es intensivo en mano de obra, tecnológicamente avanzado y arrastra industrias y servicios del sector de la construcción. Además, puede ser un estímulo muy positivo para un momento como el que estamos viviendo ahora. En este sentido, hay un plan estatal de vivienda. El ministerio está haciendo un esfuerzo, está destinando recursos financieros y coincido con el señor Matos, señora Cerrillos, en preguntarle su opinión profesional sobre qué mejoras introduciría en el Plan Estatal de Vivienda, es decir, cómo lo valora hasta ahora. Además de lo ya apuntado de las ARI, qué mejoras introduciría usted, qué actuaciones serían deseables también en este sentido para mejorar la coordinación con las comunidades autónomas; legislativamente desde el Congreso, qué cosas podríamos hacer nosotros para potenciar ese dinamismo en el centro de las ciudades y cuál sería la actuación necesaria a su juicio para que las comunidades autónomas llevaran una intervención más efectiva en lo que se refiere a la cuestión de patrimonio que usted ha apuntado, no solamente el cambio de personal, que coincido con usted en que sí es algo necesario. Se puede llegar a equilibrar una comisión de expertos culturales o en patrimonio con una comisión de expertos técnicos. Aparte de lo que usted ya ha apuntado, ¿qué otras mejoras serían deseables en este sentido? Una vez más le agradezco su intervención.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra la señora Cerrillos, por diez minutos, para que responda a estas cuestiones.

La señora **CERRILLOS MORALES**: A todas en diez minutos.

El señor **PRESIDENTE**: Exactamente porque vamos algo retrasados.

La señora **CERRILLOS MORALES**: A la primera pregunta de la señora Oramas tengo que decir que en 2005 tuvo lugar la reunión del Memorándum de Viena, está en Internet, en los documentos de Unesco. Ese Memorándum de Viena establece los criterios de intervención para la nueva arquitectura en los cascos históricos. Para reducirlo en una sola palabra, lo que defiende es la autenticidad. Está terminantemente prohibida la falsificación del patrimonio histórico. Autenticidad que se corresponda con cada momento histórico, esta es la frase que resume el Memorándum de Viena. No son muchas páginas. Es un documento interesantísimo de leer.

En cuanto a la rehabilitación y rentabilidad económica que decía la señora Oramas, evidentemente, las intervenciones que se han llevado a cabo en el casco histórico, 41 millones de inversión pública y casi 80 de inversión privada, como les he dicho, producen ese fenómeno de engorde. Hay que dejar de pensar que todos somos buenos y unos ángeles. En el casco histórico se mueven unas fuerzas especulativas de primer nivel. Yo tengo ahí un montón de edificios en ruina, normalmente pertenecen a familias a las que les da igual tener el edificio en ruina o no, su economía no depende de esos edificios, normalmente son los mejores edificios, los grandes palacios, y en la medida en que la inversión pública mejore la infraestructura, el fenómeno va engordando, vale más, como decía antes, pero para eso hay una cosa que se llama órdenes de ejecución. Nosotros tenemos 55 en marcha en La Laguna. No es necesario poner en marcha más que la primera. Eso tiene un efecto milagroso. A las cuarenta y ocho horas están todas en la oficina del casco histórico a ver qué se puede hacer. Esto es lo que sucede.

La oficina de gestión hace muchas cosas, demasiadas, nos salen por las orejas, pero una de esas cosas que hacemos es esta. El tema de la edificación en ruinas, el tema de los rótulos ilegales, el tema de las licencias; o sea, en las aperturas de locales y negocios sin licencia, una de nuestras obligaciones es establecer unas reglas de juego, porque no se puede seguir primando al listillo que utiliza la ilegalidad para hacer lo que quiera y no tener en cuenta al ciudadano que decentemente está cumpliendo con sus obligaciones, está pagando sus tasas y está haciendo las cosas bien. Una de las obligaciones que hay en la ciudad histórica es establecer las mismas reglas de juego implacables para todo el mundo; con todas las facilidades, pero también con todas las obligaciones, las primeras para nosotros.

La previsión del PEP son 15.000 habitantes. El casco histórico de La Laguna en 2002 tenía escasamente 9.500

habitantes, no llegábamos a 100 habitantes por hectárea. Queremos situarnos en un techo de 150, 170 habitantes por hectárea, que es una densidad estupenda para vivir. En los últimos cuatro años hemos conseguido ya mil y pico habitantes; en los próximos esperemos conseguir los siguientes. Tenemos también el inconveniente de que muchas de nuestras casas son muy grandes, a pesar de que se siguen subdividiendo. Ha sido un impulso muy fuerte. Nuestro techo son 15.000 habitantes, en torno a 150 habitantes por hectárea.

No me resisto a decirles una cosa interesantísima de Xerardo Estévez, amigo del alma, que fue alcalde de Santiago diecisiete años. Es fundamental —nadie lo ha dicho— no el liderazgo político sino el liderazgo personal para sacar esto adelante. Aprovecho para contestar la parte final de su preguntaba sobre qué hay que hacer. ¿Hay que creérselo? Es que te lo tienes que creer. Creo que las leyes no se lo creen. No se creen la ciudad histórica, aunque conteste a uno o a otro, es así. ¿Qué hay que hacer? Por ejemplo, ¿qué haría yo con la legislación de suelo? Que a la vez que se redacta el plan general se redactara el plan especial, obligatoriamente. Debe ser obligatorio. No podemos seguir haciendo la legislación del contexto general de la ciudad y que la ciudad histórica siga siendo un lunar. Eso a mí me demuestra que la leyes de ordenación del territorio no tienen en cuenta la ciudad histórica y no se la creen. Debería ser obligatorio, no que se hiciera después. Esa sería una buena medida.

Les hablaba de Xerardo. Él decía que creía fundamentalmente en la democracia, pero que de vez en cuando creía en la democracia ilustrada, o sea, esto se hace así porque hay que hacerlo y se ha acabado. Esta mujer que se va de la sala es un personaje fantástico de democracia ilustrada, fundamental, porque le daba lo mismo cuadrar a un concejal de los suyos, que de los otros, que a un director general, que a un presidente de cabildo o que al presidente de la Unesco del Patrimonio Mundial. En un determinado momento nos amenazaron con quitarnos la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad si se aprobaba el plan especial. Como eso es una ONG, es un horror. Vale, está ahí y qué le vamos a hacer. Y la señora Oramas, con lo que hay que tener, les dijo: ¿Saben lo que les digo? Que hagan con la declaratoria lo que yo les diga, que mi ciudad no se va, no se hunde, no sigue hundida en la miseria, en la desesperanza y en la tristeza. No, señor. Naturalmente nadie nos ha quitado la declaratoria.

Condiciones de habitabilidad. Claro que sí. Estoy segura de que si en el palacio maravilloso de la familia de Nava, siglo XVII, hubiera habido electricidad, hubiera tenido la calefacción radiante más estupenda y un ascensor de primera magnitud. Hoy en día, las condiciones de habitabilidad de las nuevas viviendas rehabilitadas tienen que tener condiciones del siglo XXI, obviamente. Este es un problema de los catálogos de protección, sobre todo de los edificios catalogados como integrales. Parece que ponerle un ascensor a un monumento es una barbaridad. Pues no señor, porque los

monumentos tienen varios pisos y hay que poder subir y hay un montón de gente que no puede subir por una escalera. Pues se le mete un ascensor y no pasa nada por tener un ascensor acristalado en un patio, que además queda estupendo.

¿Qué hacemos con las leyes del patrimonio? Está muy difícil la cosa, porque los errores son recurrentes. Ya les he dicho unos cuantos, esto de las comisiones de patrimonio, totalmente alejadas de la realidad; esto de que la legislación del patrimonio y de la ciudad consolidada no tenga nada que ver con la legislación de la ciudad. En el tema de las exenciones del IBI, es que no nos dejan. Solamente son para los edificios que están catalogados de integrales. Hacienda no te deja. Solo son para los edificios que tienen la declaración de integral individual. O sea, que de los 627 edificios que tenemos catalogados en La Laguna debe haber 30 como mucho que son integrales, en el resto no podemos promover la exención del IBI, que debería ser para todos. Ese es un buen punto. No te dejan. No es que no quiera el ayuntamiento; es que no te deja Hacienda.

En cuanto a la líneas de vivienda, respecto a las ARI, lo que les he dicho. Hay muchos tamaños de vivienda, que se tengan en cuenta. Yo creo que los planes de vivienda no tienen ni idea, no se creen la ciudad consolidada. Por ejemplo, solamente la redacción de los códigos técnicos demuestra que no nos tienen en cuenta, que no existimos. Es imposible cumplir los códigos técnicos de las edificaciones catalogadas. Si yo tengo forjados de madera, artesas de madera, una tipología de muros, no puedo cumplir los códigos técnicos. Hay un punto dos de un artículo que dice que el cumplimiento primará el valor patrimonial. No dice nada más. Que se tengan en cuenta las características específicas de los tipos de materiales y de edificación que se utilizan en la ciudad consolidada. Eso sería muy bueno a la hora de que las ayudas puedan llegar a ese tipo de edificación que no cumple con los estándares habituales que manejan esos planes de vivienda. Son totalmente distintos.

¿Saben una cosa? Da muchísima tristeza que cuando hablan del medio ambiente, del Protocolo de Kioto y de todas estas cosas solo hablen de la naturaleza, pero resulta que el 90 por ciento de los habitantes de este planeta somos urbanos. Nuestro medio ambiente es la ciudad, y poquíssimas veces vemos que a la hora de hablar de medidas medioambientales y de la protección del medio ambiente se hable del medio ambiente urbano. Las áreas consolidadas, los cascos históricos son de los lugares más maravillosos para vivir. Se vive divinamente en un casco histórico. Hay un dato. Hay muchísima crisis, obviamente, por ejemplo, el propio Ayuntamiento de La Laguna tiene ahora mismo una crisis de licencia feroz, pero no en el caso histórico. Ha habido un aumento progresivo de solicitudes de las subvenciones de ARI. Mucha gente está volviendo. Da gusto ahora mismo vivir en una ciudad con esas calles, con ese equipamiento, con el tranvía, etcétera, y aparte de todo eso, la gente está mejorando mucho sus viviendas. ¿Cómo lo potenciamos?

Empiezo por el final. Es lo que hay que hacer. A la hora de la verdad, para los grandes planes de vivienda no existimos porque no nos conocen. La ciudad consolidada es una enorme desconocida de los planes de vivienda.

El señor **PRESIDENTE**: Sus aportaciones han sido extraordinarias, —habrá que releer su intervención— aunque lógicamente nos perderemos la pasión que usted le pone a su trabajo, pero los conceptos son muy interesantes y los miembros de la Comisión vamos a intentar hacer un buen uso de sus recomendaciones, que además tienen el valor de la prueba con la experiencia que nos ha relatado de San Salvador de La Laguna. Le agradezco también el esfuerzo de síntesis que siempre hay que hacer en esta casa, empezando por el presidente del Gobierno y el jefe de la oposición, que tienen dos minutos y medio cada semana para poder decirse cuatro cositas. Por tanto, si ellos dan este ejemplo, nosotros también lo tenemos que seguir.

Vamos a suspender la sesión cinco minutos para que se incorpore el último compareciente. **(Pausa.)**

— **DE DON TONI BOSCH PALMA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA. (Número de expediente 219/000311.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a continuar la sesión con el último compareciente, don Toni Bosch Palma, profesionalmente vinculado al sector de la promoción inmobiliaria y uno de los impulsores de un proyecto, que es el que nos va a relatar, denominado Access housing. Como ya ha estado presente, ya sabe las recomendaciones de la Presidencia: veinte minutos, con una amplia tolerancia; pero a partir de treinta minutos, la tolerancia va disminuyendo. En cualquier caso, bienvenido. Le agradecemos que haya estado entre nosotros, y tiene la palabra el señor Bosch Palma.

El señor **BOSCH PALMA**: He estado presente en las dos ponencias anteriores, francamente interesantes, pero siempre que hablamos de vivienda hablamos de futuro, y creo que tenemos que limpiar, que partir del momento cero, mirar hacia delante; tenemos que analizar lo que falla, desde el punto de vista de lo que hemos hecho y de lo que estamos haciendo, pero principalmente innovar, tenemos que innovar. ¿Por qué solamente basamos la innovación en otros sectores? ¿Por qué no en vivienda? Hay dos tipos de innovación: innovación en producto e innovación en modelo. Nos toca innovar en modelo. No tenemos solamente que decir: no puedo hacer esto porque la Ley de Desahucios no me lo permite. No, de quejas nada; tenemos que ser ambiciosos en planteamientos, pero a la vez cautos en la implantación, porque el Estado no tiene más margen para esfuerzos fiscales, y por tanto tenemos que ser muy cautos, ambiciosos en planteamientos y cautos en las implantaciones.

La ponencia de hoy tiene cuatro ámbitos. Uno es reflexionar sobre el modelo actual inmobiliario desde

una perspectiva no política, sino puramente técnica: qué es lo que va bien, qué es lo que va mal, pero desde el punto de vista de modelo, no tanto de producto y de actores, principalmente de modelo. Vamos a buscar por dónde se desajusta el modelo actual y vamos a proponer una solución para ese desajuste, siempre pensando en las personas en términos de vivienda, como accesibilidad a ella, como acceso a una vida mejor, a un proyecto, al derecho de las personas a poder planificar un proyecto personal, porque la vivienda es la base de un proyecto personal. Hemos de ser capaces de innovar en eso para poder plantear modelos distintos. Primer punto: reflexiones sobre el modelo.

Obviamente el modelo inmobiliario español está centrado en cuatro aspectos principales, uno es la compra o adquisición de la vivienda; prácticamente en España nada tiene que ver con modelos europeos ni anglosajones, nada que ver, pero en España es así y no pasa nada por admitirlo. Compramos vivienda por parte del usuario final, el inversor real está al final de todo el modelo —luego lo veremos—, que es el usuario final de la vivienda, es quien compra la vivienda. La oferta y la demanda dependen del proceso de financiación, del uso intensivo de la deuda. El crecimiento del sector inmobiliario y financiero está basado en la rotación —luego veremos el concepto de rotación—, que es fundamental para entender, definir e identificar problemas del modelo, y la construcción. El impacto en el PIB, en la creación de empleo y en la estructura del empleo no es del mercado inmobiliario, es del sector que trabaja para el mercado inmobiliario, que es el sector de la construcción. Esto en términos de sector.

En términos agregados a nuestra economía parte del crecimiento económico, una parte muy importante, está basada en la rotación de activos inmobiliarios y financieros. ¿Qué es una rotación? Hacer una actividad en el menor tiempo posible y una rotación apalancada, tal y como está el sector, es utilizar el menor importe de nuestro bolsillo. Para las empresas promotoras la rotación apalancada es: compro un suelo finalista, estoy el menor tiempo posible transformándolo en producto de vivienda, que es lo que vendo al usuario final, y además en ese periodo intento invertir, inmovilizar el menor importe de inversión de recursos propios, usando el máximo de deuda financiera. Ese es el modelo de rotación de los activos inmobiliarios que forma parte, muy importante, del crecimiento económico. En consecuencia, durante todos estos años hemos crecido mucho, hemos vendido sobre planos, antes de terminar la construcción, con la intención de reducir ese periodo promedio de producción, de reducir la rotación, de utilizar el máximo de deuda para tener que invertir menos, y hemos crecido mucho. Detrás de ello ha ido también un sector financiero, que también ha tenido que aplicar el modelo de rotación. ¿Para qué? Porque le dejo el crédito al promotor, que me dice que me va a transformar el suelo en viviendas en tres años, dejo cantidad de deuda en dos o tres años, y luego cuando eso se subroga al

usuario final, que es realmente el inversor de la vivienda real, que lo va a estar pagando durante 30, 40, 45 ó 50 años, como en Japón, que quien paga las viviendas son dos y hasta tres generaciones, obviamente lo que heredan no es un gap de valor inmobiliario, heredan deudas, pero disfrutan del activo; el sector crediticio para poder financiar ese crecimiento se ha tenido que endeudar; le presto al promotor, el promotor lo pasa al usuario final, que es realmente quien compra la vivienda, cojo esa deuda, lo empaqueto, lo titulizo en bonos, en cédulas hipotecarias, en instrumentos distintos para obtener financiación de fuera. Por tanto, a más rotación, más velocidad del sector inmobiliario, más velocidad del sector financiero, y más dependencia del mercado de crédito extranjero. Es un punto clave.

¿Qué nos pasa cuando se termina esa rotación? ¿Qué pasa si esa velocidad de la rueda se para, no ya tira para atrás, sino si para? Pasan dos cosas. Estos son los principales aspectos clave del modelo inmobiliario, tres actores del modelo: el Estado, la oferta y la demanda, y todo sustentado por un sistema financiero, un sistema crediticio. Lo que decíamos: la rotación afecta a la oferta, si yo reduzco la rotación tardo más tiempo entre que compro el suelo, produzco y entrego la vivienda, que es lo que está pasando ahora, proyectos planificados que tardarían dos o tres años en poder transformar el suelo en producto final para entregar al cliente, por la crisis, por una bajada de la demanda, se trasladan a cuatro años. ¿Qué pasa en el cuarto año? Como promotor ponemos capital, se pone capital, la oferta pone capital, que no tiene, porque la rueda es grande, el ciclo es grande, basado el crecimiento en la rotación, no tienes dinero para poner, para apoyar más tiempo, tú tienes que devolver al tercer año la deuda, y el cuarto año ¿qué tienes que hacer? Poner capital, pero no hay, porque el volumen es muy grande, los promotores no tienen, no pueden aportar el capital. Por tanto se necesitan más recursos financieros que tienen que venir de la deuda. Si no hay capital tienen que venir de la deuda, del sistema financiero. Pero qué pasa si el sistema financiero no lo puede poner, que es lo que nos ha pasado, luego lo veremos.

Qué pasa si en esa reducción del activo inmobiliario por parte de la oferta yo reduzco los proyectos planificados para más adelante, si los reduzco y no los empiezo como promotor inmobiliario, a qué afecta eso. Afecta directamente a la actividad económica. ¿A través de qué? Del sector de la construcción. Si baja la actividad económica hay menos actividad en el sector de la construcción, y por tanto se destruye empleo. Siempre que baja la rotación del activo inmobiliario afecta al sector de la construcción. Por tanto es la línea que afecta directamente a la actividad y al empleo. Tenemos que cortar esa línea; no puede ser que sea directa, y que un efecto externo o interno siempre afecte al sector de la construcción. Luego veremos cómo.

Hablábamos de la rotación del activo financiero. Ocurre lo mismo. Si el sector crediticio español tiene

que reducir la rotación y uno no puede financiarse en el exterior y no se puede colocar ese riesgo país fuera —porque es riesgo inmobiliario país— se obtienen menos recursos y por tanto son menos los recursos que se pueden introducir en el sector inmobiliario, en la economía, y en definitiva en España. Por tanto, si por un lado reducimos la rotación en la oferta inmobiliaria, y por otro la rotación en el sistema financiero, se traduce directamente en menos actividad y en menor empleo.

¿Qué más le pasa a nuestra economía? ¿Qué más le pasa a nuestro modelo inmobiliario? Nuestro modelo inmobiliario favorece espirales recesivas totalmente estructuradas en empleo. ¿Qué ha pasado en lo que hemos visto hasta ahora? Hemos tenido un mercado de crédito internacional, una estrangulación de los mercados de crédito que ha afectado al sistema crediticio español. Este sistema crediticio ha afectado a la restricción del crédito que en un primer momento, en el año 2007, ha afectado a la oferta y a toda la actividad que se tenía planeada. Ustedes han de pensar que una actividad planificada para el año 2012 —es decir, para que las viviendas estén construidas y para entregar en 2012— se tiene que organizar entre tres y cuatro años antes. Por tanto, en 2007 el primer impacto de la crisis financiera, el *shock* financiero antes de Lehman Brothers en 2008, produce una restricción del crédito que afecta a la oferta inmobiliaria. Primer efecto. Obviamente, por lo que hemos dicho ahora del efecto de rotación, se traslada directamente a la actividad económica y a la destrucción de empleo. Pero hay algo más, que es la espiral recesiva de nuestro modelo. Como eso afecta a la actividad económica a través de un sector que tiene tantas implicaciones, como es el sector de la construcción —fabricantes de electrodomésticos y todos los subsectores que van detrás—, eso retroalimenta otra vez a la demanda inmobiliaria, que a la vez reduce la rotación de la oferta inmobiliaria, y vuelve otra vez a afectar a la actividad económica, que vuelve a afectar a la demanda inmobiliaria. Es una espiral recesiva que lo único que puede pararla es inmunizar la actividad inmobiliaria evitando que se traslade. Si se reduce la actividad inmobiliaria por caída de la demanda de comprar activos, de adquisición de vivienda, no se debe trasladar a la actividad constructora. Este es un primer hito. El segundo hito es trabajar con el sistema financiero. Por tanto debemos inmunizar la actividad económica. Tenemos que entender que el mercado inmobiliario se ajusta por él mismo. Si nos basamos siempre en la adquisición de vivienda como la única forma para satisfacer el derecho de acceso a la vivienda, si potenciamos solamente la vía de adquisición y, como hemos visto antes, el Estado promueve e incentiva un modelo centrado en la inversión —vía fiscal, etcétera— e incentiva la adquisición, no habrá un parque eficiente de viviendas en alquiler. Si no hay un parque eficiente de viviendas en alquiler la demanda del usuario, que tenía planificado comprar una vivienda y por las razones que sean no puede, no tiene otro sustitutivo. Si se convirtiera en una demanda de

alquiler, esa actividad de la demanda de alquiler se trasladaría a la actividad de la construcción. Por tanto, el ciclo, el bucle quedaría dentro del ámbito inmobiliario, y no se trasladaría al ámbito de la construcción. Es muy importante entender esto así. Inmunizar la actividad inmobiliaria frente a la actividad económica pasa por eso, por que el bucle quede dentro del ámbito inmobiliario.

Esto es muy bonito, pero, ¿cómo lo podemos hacer? Hemos de desarrollar un sistema distinto, hemos de desarrollar un mercado eficiente de alquiler que esté totalmente inmunizado a los efectos externos de restricciones financieras. Por tanto, un mercado de alquiler para que se pueda construir vivienda sin depender de la deuda bancaria. Hay que buscar otras formas para que se pueda implantar. Si conseguimos esto, la actividad constructora tendrá dos apartados. Uno dependerá de una actividad cíclica que es la adquisición de vivienda, que tendrá más expansión en los ciclos expansivos de la economía, y otro será una actividad mucho más recurrente en los ciclos más bajos y planos de la economía, y por tanto seguirá trabajando para producir unidades que se tienen que introducir en el mercado de alquiler. Eso es fundamental. Hay que entenderlo. No hablemos del *stock*; hablemos del futuro. El *stock* es el pasado —a lo mejor me echan de la compañía donde trabajo, que es una compañía inmobiliaria—, hablemos del futuro. El futuro es desarrollar una diversificación del mismo sector inmobiliario para que no se traslade el efecto al sector intensivo que afecta no solamente al empleo —lo que es fundamental e importante—, sino a la actividad económica.

Facilitar el acceso a la vivienda. Introducir viviendas en el mercado de alquiler pero a 1.000 euros no es facilitar el acceso a la vivienda. No lo es, señores. Para facilitar el acceso a la vivienda hay tres conceptos fundamentales: facilitar la movilidad, facilitar la flexibilidad y facilitar el acceso vía coste reducido. ¿No es esto una infraestructura? ¿No podemos entender la vivienda como una infraestructura? ¿Por qué no? Si estamos trasladando mercaderías necesitamos mejores vías de comunicación y AVE para transportar a las personas. ¿Y por qué no para mover a las personas? Yo trabajo en Barcelona. Si me ofrecen un trabajo muy bueno en Madrid y para mí no es una preocupación el coste de la vivienda, a lo mejor me voy a mover. ¿Por qué no? Claro que sí.

La flexibilidad. El proyecto personal varía. Yo soy padre de familia numerosa y lo digo muy contento, pero cuando tenía diez años menos mis necesidades de vivienda no eran las que tengo ahora. Cuando estamos entre veinte y veintinueve años con cincuenta metros nos apañamos o, como alguno dice, con treinta, y no pasa nada. Y a lo mejor los comparto con otro. Pero mi proyecto personal es lo que me importa, y nadie tiene que intentar que mi proyecto personal se tenga que adaptar a otras circunstancias. Yo tengo que ser autónomo y decidir lo que quiero hacer con mi vida. Cuando pasamos de los treinta años y decidimos ya un proyecto distinto,

en el que a lo mejor se planifica tener hijos o se decide cambiar de zona geográfica, ahí tenemos otras necesidades de vivienda. Por tanto, el mercado de alquiler ha de ser flexible para que pueda tener una vivienda de cincuenta metros cuadrados a los veintiséis años en Barcelona, en Madrid, en Bilbao, en Sevilla o en Asturias, y a los treinta o cuarenta años pueda decir: ahora necesito una vivienda en el mercado de alquiler —porque yo lo he decidido así— de ciento veinte metros cuadrados. Esto el mercado de hoy en día no lo da. Y un coste reducido es fundamental. No puede ser que el 75 por ciento de los empleados de este país ganen 1.000 ó 1.200 euros al mes; salió hace poco la estadística. La renta promedio de este país por hogar son 23.000 euros. Hay 16,7 millones de hogares en este país. No puede ser que todos seamos propietarios, es imposible. Cada uno administrará su proyecto personal de forma distinta.

Hemos introducido el concepto de infraestructura pero es que para concebir la vivienda como un proyecto de infraestructura, como una infraestructura estratégica para nuestro país el Estado lo tiene que concebir así, mover las personas, que no genere un coste, que las compañías puedan mover las personas; que las personas decidan libremente, independientemente, sin asumir costes de salida y de entrada, es un derecho. Claro, todo esto es muy bonito; hemos dicho: mercado de alquiler, que sea un coste reducido, pero la inversión patrimonial no puede pagar la fiesta, la inversión patrimonial tiene que ser rentable, las infraestructuras tienen que ser rentables desde el punto de vista de quien las utiliza —bien social— y desde el punto de vista de quien las incentiva e invierte en ellas. Por tanto, ¿cómo cuadrarnos el círculo? Si estamos diciendo que hemos de bajar el coste para facilitar la accesibilidad a la vivienda, ¿es posible que el propietario de la vivienda gane más si la renta de alquiler es menor? Es decir, aquí hay una ecuación, ¿cómo ajustamos la ecuación? Facilitar o mejorar el acceso a la vivienda es igual a... Doblar la rentabilidad por parte del inversor para atraer capitales extranjeros o nacionales para que incentiven, para que no cueste el acceso a la vivienda. No tiene que ser un ámbito público, no tiene por qué ser un ámbito público. El título de la proposición no de ley es colaboración público-privada. La primera compareciente decía: es que el ámbito público... No estoy de acuerdo, el ámbito público no tiene que hacer nada; tiene que ayudar, tiene que incentivar su visión estratégica, ¿para qué? Para incentivarlo, pero que no se gaste ni un duro, hay cosas mucho más importantes si desde el punto de vista de actividad privada es capaz de hacerlo, es un tema de reordenar el puzle, pues hagámoslo. Tenemos que doblar la rentabilidad y reducir a la mitad el promedio de alquiler, pero, claro, aquí falta algo, falta una pieza, la del medio, ¿cuál es esta pieza? Esta pieza es fundamental porque tiene que hacer dos cosas: facilitar que el inversor patrimonialista participe, ponga dinero sacando una rentabilidad adecuada, reduciendo sus riesgos operativos y financieros, y que la actividad inmobiliaria no dependa del crédito bancario. Por tanto,

¿qué tendríamos? Una actividad independiente del ámbito de un recurso escaso en el que dependemos de fuera, los efectos externos vienen dentro y nos destrazan la casa —el país—, y por el otro lado conseguiríamos una independencia y no trasladaríamos ajustes en la actividad en el sector de la construcción, y por lo tanto inmunizaríamos el crecimiento del país. Este es el modelo que proponemos, este es el modelo *Access housing* que se propone.

Cinco figuras. Vamos a la primera parte. En la primera parte hay una relación entre un propietario del suelo y una concesionaria. No es la primera vez que hablando de infraestructuras un país piensa que estratégicamente eso es bueno para el país; el Estado como tal —es normal, esto no es la vaca lechera— puede pensar que eso es bueno para un Estado, pero no tiene por qué esperar veinte años a tener los recursos para poder decir: es que los ciudadanos necesitan eso, necesitan autopistas, necesitan AVE. Busquemos fórmulas de colaboración público-privada —ahí sí— donde la actividad inversora pueda aportar, que se traigan capitales de fuera, y así compensamos la balanza por cuenta de capitales; inversores de fuera que puedan invertir en esa infraestructura. Primera parte: relación entre el propietario y *Access housing* o la concesionaria. Hay una figura jurídica que es la cesión del derecho de superficie; el propietario cede el derecho de superficie a una concesionaria, esa concesionaria recibe, construye el edificio, lo explota durante la concesión, y luego lo revierte al propietario del suelo. Primera parte.

¿Qué hemos conseguido con esa parte? Sacar del coste de inversión el coste del suelo, que tiene un porcentaje muy elevado. Por tanto, de ahí ya salen unas rentas de alquiler más bajas. ¿Con esas rentas de alquiler la concesionaria qué hace? Busca un agregador; su cliente es un agregador de demanda; su cliente no es el usuario final, es un agregador de demanda. Es una relación mayorista, esa es la clave del modelo. Hablamos de que la concesionaria —por ejemplo pueden ser, por qué no, compañías privadas sin poner nombres, *retailers*—, es decir, esa compañía privada —llamémosle unos grandes almacenes, una compañía eléctrica, una compañía de gas, una compañía de telecomunicaciones, las personas que están en contacto con el usuario, con el comprador, con las personas que consumimos— tiene su cartera de clientes por todo el Estado —puede ser, por qué no, la Administración a través de la SPA o del instrumento que sea, me es igual—, ese agente agregador, ese cliente agregador es el que luego cede la vivienda al usuario final. ¿Qué conseguimos con eso —y aquí está la innovación del modelo—? Muy sencillo: con eso conseguimos que si el cliente agregador son compañías, es el Estado el que realmente tiene una capacidad crediticia de asumir compromisos, nos podemos basar en esa garantía para poder titular los derechos futuros de rentas. Es decir, la compañía concesionaria hoy —supongamos una concesión de diez más dos años, dos de construcción más diez de explotación, sería una conce-

sión de doce años— cierra el contrato con la SPA o quien sea, es decir, le cede el derecho de usufructo de esas unidades, de esas viviendas, durante todo el periodo de la concesión, y el cliente agregador —supongamos la SPA— se compromete al pago de ello durante los diez años, los diez si son concesiones de diez, treinta y seis si son concesiones de treinta y seis o cincuenta años si son concesiones de cincuenta años. Automáticamente la empresa concesionaria puede titular, puede ceder a un tercero esos derechos y obtiene los recursos necesarios para poder construir; construye y explota.

El ámbito inversor lo que ha hecho ha sido adelantar un dinero, financiar la construcción, ¿en base a qué? A la garantía del agregador de demanda, de la SPA, de unos grandes almacenes, de una compañía telefónica o de quien sea. ¿Por qué haría esto el agregador de demanda? Porque como recibe viviendas a 350 euros de noventa y un metros cuadrados, de tres habitaciones, sin parking —porque no es una necesidad social el parking— y con trastero, esa es una diferencia muy grande frente al promedio de mercado, y eso lo utiliza como medida de fidelización a sus clientes. ¿Quién es el cliente del Estado? Los ciudadanos por supuesto. Es pues una forma de hacer vivienda pública sin que el Estado ponga ni un duro, ni invierte el Estado ni el señor de los grandes almacenes ni el señor de la empresa eléctrica, no invierte ni un duro. ¿Con qué se juega? Es muy fácil. Si usted va hoy a comprar un bono del Estado al mercado estará en 3,7 ó 3,8 por ciento de rentabilidad; si el cliente agregador es la SPA, que es un organismo público, o el Estado, es igual, el instrumento que sea, y está asumiendo un riesgo Estado en esa cesión de rentas, estás invirtiendo a diez años con un riesgo Estado, pero con una rentabilidad del 7 por ciento, porque esto da una rentabilidad del 7 por ciento. Eso es muy distinto. ¿Ha puesto un duro el Estado? No, no ha puesto un duro pero ha utilizado la garantía. ¿De dónde salen esas maravillas? ¿De dónde salen los 350 euros? Ahora lo veremos, pero ese es el modelo. Es el usuario quien tiene la relación con la compañía agregadora o el Estado, etcétera.

Me perdonaréis si me extiendo un poco más, pero aún falta una parte importante y creo que tendría que tener la oportunidad de poderlo expresar. Vamos a poner un ejemplo. Hay un tema muy importante, el inversor, la figura inversora que veíamos en el modelo. Hay dos perfiles de inversor: el inversor en concesiones de 10 años y el inversor en concesiones de más de 25 años. Al inversor de más de 25 años la rentabilidad le sale, porque hay suficientes periodos de años garantizados por el cliente agregado, por el Estado, por los grandes almacenes, por quien sea, para que el valor actual de esa renta sea igual al coste de la construcción. Pero claro, en 10 años, a 350 euros por 12 meses durante 10 años no da el valor actual para poder construir. Eso es muy importante. Hay dos perfiles, el inversor financiero y el inversor no financiero, el inversor patrimonialista; es aquel inversor que invertirá en modelos concesionales de 10 años. ¿Qué hará este inversor? Comprará el suelo y lo cederá a la

concesionaria y a la vez comprará las rentas y pondrá el dinero para la construcción. Por tanto, este inversor, ¿qué ha hecho? Ha comprado el suelo y ha financiado la construcción; este inversor es un patrimonialista. Este señor lo puede hacer de dos formas. Es un inversor patrimonialista. Que vive, ¿de qué? De alquilar, en un mercado mayorista; de alquilar las viviendas. Pero puede adquirir ese edificio de dos formas distintas; se va al ámbito promotor —y hoy me echan de la compañía, esto es seguro— y paga un coste de inversión.

Ese coste de inversión, ¿qué refleja? Pues aquí tienen la comparativa de costes. El inversor patrimonialista puede comprar ese mismo edificio, supongamos 1.000 viviendas, a tres (de la cadena de valor del promotor o lo puede comprar a tres en el ámbito concesional. Muy bien. ¿Qué estructura de costes es la de esas 1.000 viviendas? Por esas 1.000 viviendas pagará 340 millones y asume un coste promotor de la cadena de valores del promotor, del modelo de negocio del promotor. ¿Cuánto es? He sido cauto: un 19 por ciento del margen. Pagaré, dentro del cien por cien, que es el coste de la vivienda, un 3 por ciento de gastos comerciales, un 6 por ciento de gastos financieros, un 7 por ciento de gastos generales, construcción y terreno. Total, si sumamos margen promotor, comerciales y financieros, es un 28 por ciento. Con el modelo concesional, ¿qué hacemos? No, no, señores; es que ya hay un ahorro del 25 por ciento, no paga el margen promotor porque es otra actividad distinta, no paga los gastos comerciales porque no hay gastos comerciales y no paga unos gastos financieros dentro del coste total, del escandallo del coste de la vivienda. Se necesitan inversores patrimonialistas fuertes, operadores potentes, para desarrollar grandes y eficientes mercados de vivienda. No vale con que yo, mi otro piso —por cierto, yo vivo de alquiler; pero supongamos que yo tuviera un piso— lo ponga en alquiler. No, no, así no se desarrolla un mercado eficiente del mercado de alquiler. Grandes operadores, grandes portfolios, líquidos, sistemas líquidos y potentes. Y no solamente en una parte de la sociedad, en Madrid o en Barcelona. No, no: homogéneo. Mercado homogéneo por toda España, por todo el Estado. Este inversor se ahorra un 25 por ciento, como mínimo. Este inversor, una tipología, lo que busca también es una diversificación de su portfolio. Si quiere tener 1.000 viviendas no tendrá 1.000 viviendas en Barcelona o 1.000 viviendas en Madrid; le gustaría tener 50 o 100 viviendas en Barcelona, 100 en Madrid, 100 en Bilbao, 100 en Sevilla, 100 en Valencia. Diversificado por zonas geográficas, por perfiles de renta, por tipología de producto (de 50, de 100, de 200 metros), etcétera. Eso es realmente lo que busca un inversor patrimonialista profesional, operadores de fuera.

¿Qué recibe ese inversor? Supongamos. Hablábamos de los 256 millones que le cuesta al inversor, si entra a través del modelo concesional, contra los 340 millones que le cuesta a través del ámbito promotor. Pero, ¿por qué en el ámbito del promotor? Porque, si tengo que

diversificar, voy a comprar 50 viviendas en Badajoz, 50 aquí y 100 allí: tendré que pagar siempre la estructura de costes del ámbito promotor. El inversor que paga 256 millones paga 107 en suelo, 138 en construcción, fix de concesionaria de 11 millones. ¿Y qué recibe? Pues recibe tres activos. Hemos hablado de la figura jurídica de cesión de derechos de superficie, por tanto el titular del suelo, ¿quién es? Es el inversor; cede los derechos de superficie. Tiene un título, la propiedad de un activo. Además es propietario de otro activo, el valor de reversión, el derecho a recibir las viviendas cuando termine la concesión. Tercer activo, la cesión de rentas. En el momento de la firma, en el momento cero —no hay ni un tocho puesto— el inversor recibe tres activos: es propietario del suelo, recibe los derechos de reversión y de las rentas. Los tres activos son líquidos; pero no tendrá la titularidad entera del activo hasta dentro de 12 años, cuando termine la concesión; o de 50 años. Esos tres activos realmente los puede vender. Pero hay otra cosa, el inversor ha comprado un suelo, ¿quiénes son los principales tenedores de suelo hoy en día? Las entidades financieras, que han tenido que comprar o han tenido que ejecutar operaciones de impago; por tanto su activo no rota, no va la financiación al sistema crediticio. Si implementamos un sistema como este, que desarrolla un modelo eficiente de alquiler, facilita el acceso a la vivienda y, además de todo eso, facilita la rotación de los activos inmovilizados, tanto en promotores como en entidades financieras, de forma indirecta vamos a devolver al conjunto de la economía una financiación extraordinaria que estaba parada.

Voy a resumir. Con este planteamiento veríamos el impacto. Aquí hemos puesto a la Administración pública, por no poner solamente a la Administración pública hemos puesto a la SPA, porque es el instrumento actual, pero puede ser lo que sea. La Administración pública ¿qué consigue con esto? Aportando unas garantías facilita que los inversores aporten liquidez al sistema. Los inversores obtienen una rentabilidad muy elevada, entre el 7 y el 8 por ciento, son rentabilidades muy buenas de alquiler. Sin apalancamiento. Con apalancamiento, te puedes ir al 12 por ciento perfectamente, perfectamente. Son rentabilidades muy buenas, con inflaciones bajas, con deflación; pero con deflaciones o con inflaciones bajas son rentabilidades excepcionales. El inversor aporta liquidez al sistema. Muy bien. ¿Contra quién? Movilizando esos activos, que son los tenedores de suelo, que no se mueven, que son las entidades de crédito y los promotores. Encantados de la vida. Con el proceso de atraer al inversor a través de que alguien potente, sector privado y sector público, aporte unas garantías sin asumir un coste fiscal ni presupuestario, se aporta financiación y por tanto se lucha contra la crisis financiera. Por otro lado hay una incidencia directa, que es la vertical, contra la crisis económica. Por supuesto. Hemos dicho: tenemos que construir. Sí, sí, señores, tenemos que construir. Es que me es igual que haya un stock de un millón de viviendas. Ese stock en parte está en zonas en las que no

se tendría que haber construido nunca, está en zonas de segunda residencia. Lo hemos dicho, partimos en dos el sector inmobiliario, demanda y oferta de vivienda, de adquisición, y demanda y oferta de alquiler. Ese stock ya lo absorberá en el tiempo necesario la demanda y oferta de compra, de adquisición. Y el mercado de alquiler tiene que producir un producto eficiente para la industria de alquiler, y no es precisamente eficiente coger un producto que no se ha vendido. Esto es lo de siempre. En el año 1999, cuando la Bolsa subía y subía —yo vengo del sector financiero—, todo el mundo era experto en inversión. Decían: Yo compro y vendo, compro y vendo, y me gano muy bien la vida. Le preguntabas a la misma persona en el año 2001 que cómo iba a comprar y vender, y decía: Ahora tengo una cartera estable e invierto a largo plazo; ¿por qué invierto a largo plazo? Pues porque me he quedado pillado y ahora tengo que esperar a que suba otra vez la cotización para poder vender. Su filosofía no era ser inversor. Lo mismo; tengo un producto de vivienda que no es apto para sacar el máximo rendimiento de alquiler, sino que mi intención era comprarlo para luego venderlo, pero ahora, como no puedo mantener eso, lo tengo que alquilar. Esto no es eficiente. No es lo mismo un producto concebido, diseñado y producido, para ir al mercado de adquisición que un producto pensado, diseñado y concebido para ir al mercado de alquiler.

Otro tema y con esto ya concluyo. Está muy bien diversificar hacia otros modelos económicos. Está muy bien la biotecnología, está muy bien todo esto, pero ¿por qué no innovar? ¿Por qué no aprovechar las capacidades que uno tiene? Si hay algo en este país que sepamos hacer es construir. Somos buenos construyendo. Tenemos empresas por todo el territorio español, tenemos un sistema logístico, tenemos sistemas eficientes. Hay países en los que, por ejemplo, si quieres construir algo concreto, con las viguetas de hormigón tienes problemas de suministro. Aquí no, tenemos grandes almacenes de construcción, porque hemos construido mucho. Si algo sabemos es construir, repito. ¿Por qué no potenciar esto? ¿Por qué no generar un stock? ¿Por qué no generar un mercado de alquiler eficiente que no solo facilite el acceso a la vivienda, sino que además promueva la innovación en materiales, el I+D en materiales, una subindustria de producción de materiales? Tenemos todas las capacidades, tenemos el mercado de trabajo, tenemos trabajadores ya hechos y formados para la producción y para la construcción. ¿Por qué no aprovechar esto?

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias. Me imagino que es muy difícil expresar tantas ideas en un tiempo reducido. De todas maneras, casi cuarenta y cinco minutos creo que es un tiempo suficiente.

Vamos a dar un turno de intervención a los portavoces de los grupos. Por el Grupo Parlamentario Popular el señor Gallego tiene la palabra.

El señor **GALLEGO BURGOS**: Quiero iniciar esta brevísima intervención, como no puede ser de otra manera, agradeciendo la comparecencia de don Antonio Bosch, que nos acompañe en esta Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados y que comparta con nosotros sus reflexiones y sus innovadoras propuestas sobre el tema que nos ocupa. Me han pasado un artículo de este señor muy interesante, que aparece publicado en el Centro de Estudios Económicos y Sociales, y he podido analizar el contenido de lo que hoy ha comentado con más profundidad. Ahora entiendo mejor la propuesta. Es una propuesta que, por innovadora, requiere pedagogía. Será dificultoso pero muy positivo que comparezca hoy ante nosotros y que plantee esta fórmula, que no tiene por qué ser negativa. Es evidente que el sector de la construcción en España no pasa por su mejor momento. Se destruye empleo, se destruye tejido productivo, se desploman las plusvalías del sector, se ha reducido la construcción de nuevos parques de vivienda, y ello también ha menguado la actividad de todos los sectores que penden de la construcción —usted hacía referencia a los electrodomésticos, etcétera—. Cuando falla la construcción, fallan muchos otros sectores, y la ralentización de este sector está influyendo mucho y de manera muy negativa en las tasas de crecimiento negativas de la economía española. Eso es un hecho evidente, y ahí coincidimos totalmente con su planteamiento. También se ha producido un desajuste entre la demanda y la oferta en el parque de viviendas. Ha habido, como los economistas decimos, un exceso de oferta, en unas zonas más que en otras, por descontado, por tanto el stock de viviendas está sobredimensionado. En la Comisión del día de hoy los expertos han hablado de 700.000 viviendas de stock, otros han hablado de un millón o de 1.100.000. Hay consenso en esa cuestión. También es verdad que las grandes empresas constructoras tienen unas reservas de suelo con poca posibilidad de explotarlo. Usted lo llamaba poca rotación. No rota ese stock de suelo que tienen las grandes empresas, y también las pequeñas, que tienen un grave problema de apalancamiento y/o endeudamiento, que todos sabemos que es muy elevado y, además, es evidente que la construcción, y no solo la construcción en España no solo se ha financiado, se ha ultrafinanciado con recursos internacionales. Muestra de ello son los indicadores macroeconómicos de la economía española, que ponen de manifiesto que somos el segundo país con el nivel de endeudamiento más importante del mundo, después de Estados Unidos.

Es evidente que las empresas hoy en día no pueden optar con facilidad a los nuevos recursos financieros para continuar con su actividad. Es una situación difícil de abordar, en esas estamos. Ocupa muchos debates de esta Comisión y de otras comisiones en el seno del Congreso de los Diputados. Por eso felicitamos la iniciativa, ya que entendemos y consideramos muy razonable y positivo que se busquen fórmulas innovadoras, imaginativas. Usted hablaba de innovar el modelo y, probablemente, tengamos que avanzar también en estas fórmulas.

Estamos totalmente de acuerdo en que hay que intentar restablecer la normalidad en el sector, la normalidad entre comillas —no sé si lo normal era lo que había—, volver a recuperar la potencialidad de un sector, del que, como decía al final de su intervención, somos punteros a nivel mundial. De las diez constructoras mundiales, seis son españolas. Estamos liderando procesos de construcción, sobre todo en grandes infraestructuras, pero también el parque de viviendas, que coincido con usted en que no deja de ser una infraestructura básica para un país. Coincidimos con usted en el planteamiento general que hace de la situación, del problema. Es evidente que esta situación no es sostenible a medio plazo y también que la vivienda es un bien de primera necesidad. No podemos permitirnos el lujo de tener a nuestro sector constructivo aletargado, a la defensiva, paralizado. En estos momentos necesitamos que nuestro sector productivo mantenga unos mínimos de actividad, si no sería una pérdida muy importante de riqueza nacional. También es verdad que una de las cosas nos preocupa tanto como a usted, por lo que he leído sobre sus ideas, es que los ciudadanos también necesitan una vivienda, especialmente los jóvenes, y tenemos que resolver esta situación. Por tanto, hay que devolver la actividad al sector y ha de ser muy efectiva la colaboración entre el sector público y privado, que se da en otros sectores, que se da en otras áreas de negocio, que se da, como comentaba antes, por ejemplo, en la colaboración público-privada, sobre todo en el tema de las grandes infraestructuras.

Compartimos con usted también la necesidad de impulsar el desarrollo de los parques de viviendas de alquiler, de potenciar el alquiler en España. No puede ser que el alquiler en España sea más o menos un 10 por ciento del conjunto de lo que pueden ser las viviendas en nuestro país. Antes he podido oír —estas cosas están muy bien, porque aprendes— que España necesita un millón y medio de viviendas en régimen de alquiler para situarse en los estándares de nuestros socios, de nuestros países homólogos de la Unión Europea. Y también me ha parecido muy interesante y me ha gustado su reflexión por original y positiva. No se suele hablar en estos términos y me parece muy interesante la relación, el binomio alquiler-competitividad de la economía. Es verdad que una gran bolsa de viviendas de alquiler ofrece unas potencialidades también en la mano de obra a las personas, a los trabajadores, incrementa la movilidad, permite que las empresas también puedan contratar a personas que, por otro lado, pueden moverse, y también es verdad que la movilidad laboral puede hacer reducir las tensiones inflacionistas en el mercado de trabajo. Es decir, en el conjunto de España se podría reducir en cierto modo el coste de la mano de obra, tema que es muy interesante, además de que evidentemente la movilidad laboral permite que las personas puedan desarrollar sus proyectos personales con más libertad, lo cual es absolutamente positivo. Por tanto, su fórmula nos parece muy interesante...

El señor **PRESIDENTE**: Señor Gallego, le rogaría que fuera acabando, porque llevamos ya mucho tiempo y todavía queda otra intervención por parte de su grupo.

El señor **GALLEGO BURGOS**: Acabo, señor presidente. Yo creo que, más que convencernos a los grupos políticos, hay que convencer a los inversionistas, a las personas que al final se tienen que jugar —si me permiten la expresión— su patrimonio y sus recursos.

Quiero hacer dos o tres preguntas, dado que el señor presidente me da un tiempo limitado. Supongo que este modelo no se puede aplicar de la misma manera a una zona del territorio nacional que a otra, es decir, a lo mejor este modelo podría cuajar de una manera más adecuada en Cataluña que en Alicante, o todo lo contrario, atendiendo al *stock* de vivienda libre que hay en las zonas, etcétera. Por otra parte, nos gustaría saber qué puede hacer el Estado para poder acoger esta iniciativa, teniendo en cuenta que las competencias están fundamentalmente asumidas por las comunidades autónomas. Supongo que al final la propuesta supone que puedan vivir de alquiler, tanto las personas con unas rentas bajas como con otro tipo de rentas; sin limitación en ese sentido. Finalmente me gustaría saber si se ha realizado alguna promoción utilizando esta fórmula, si hay algún lugar en España donde se ha podido realizar este tipo de iniciativa y por qué las comunidades autónomas no han asumido este tipo de propuesta, teniendo en cuenta que las leyes del suelo y los planes de vivienda de alguna manera ya recogían la cesión del derecho de superficie en la promoción de viviendas protegidas. Si ha sido esa complejidad que apunta dicha propuesta el motivo de que no haya cuajado el modelo. Estas son las dudas que le quería plantear.

Ha sido usted muy gráfico, hemos aprendido mucho de sus palabras y ha fotografiado muy bien la situación de la economía española en el sector de la construcción, y le agradecemos muchísimo su comparecencia.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Matos, tiene la palabra.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Agradecemos al señor Bosch su presencia así como la explicación de algo que ya intentó hacer don Pere Macias hace poco con la proposición no de ley. Uno de los aciertos mayores que he tenido es haberle dejado esta intervención a un economista como mi compañero, porque si la hubiéramos hecho mi portavoz adjunta o yo, que somos de letras, nos habríamos perdido. Cuando hay cinco o seis agentes en una misma operación, entre concesionarios, tenedor de suelo, agente agregador, lo tenemos que digerir más lentamente.

Solo quiero hacerle una pregunta. Usted se refirió antes a que tenemos un sector muy fuerte, y es verdad que tenemos magníficas empresas, magníficos proveedores, buenos empleados y buenos trabajadores de la

construcción, y yo añadiría algo más, que tenemos también mucho suelo calificado para vivienda protegida y para vivienda que podría ser protegida en régimen de alquiler, porque la protección se mueve en los precios de usuarios que usted estaba diciendo, y tenemos instrumentos urbanísticos para forzar el desarrollo de ese suelo, tenemos el sistema de cooperación, si es público, o la ejecución privada por sustitución; tenemos muchos instrumentos. Tenemos también figuras como el derecho de superficie, que está en la legislación civil desde hace muchísimo tiempo, y además las últimas leyes del suelo —no la actual del Partido Socialista sino la anterior del Partido Popular o la anterior del Gobierno socialista— han contemplado la figura del derecho de superficie. Por tanto, si está todo eso, ¿por qué no se hace? ¿Qué impide a la iniciativa privada hacer esto si tiene todos los medios? ¿Que impedimento existe para tener que hacer una proposición no de ley? No creo que solo sea la participación de la SPA. Entre otras cosas, nombrarme a mí la SPA... La SPA también existe y si a la SPA le ofrece un suelo para que haga viviendas y todos estos beneficios económicos, a lo mejor la saca del agujero económico en el que está metida. Por tanto, si existen la SPA, instrumentos urbanísticos, suelo y buenas empresas, ¿cuál es el impedimento, sobre todo legal, para que exista? Si no es legal, tiene que haber otro impedimento —el mercado, los inversores, algunos agentes—, algo está fallando para que no se haya hecho ya algo que parece, por los datos que se dan, beneficioso para todas las partes.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra ahora doña Lucila Corral Ruiz.

La señora **CORRAL RUIZ**: En nombre del Grupo Socialista quiero dar la bienvenida —espero que se haya sentido cómodo— al señor Bosch de todo corazón y también agradecerle su brillante intervención. He leído con mucha atención el artículo que nos ha hecho llegar. Efectivamente, escucharle a usted y ver las transparencias ha ayudado mucho a entender globalmente lo que nos quería transmitir. De cualquier modo, voy a guardar este «Diario de Sesiones», creo que ha sido una tarde importante y usted ha contribuido sin duda a ello. Gracias por la claridad de su intervención y por la forma en la que nos ha comunicado sus ideas. Yo también soy de letras y por eso insisto en esa parte de su comparecencia. Gracias también por su tono conciliador.

Ha sido una comparecencia importante, porque llevamos aquí muchas tardes escuchando a profesionales, a expertos que saben de este mundo de la construcción y que nos dan ideas. El objetivo de estas comparecencias es precisamente este, escuchar ideas que esta Comisión pueda trasladar de forma eficiente, ideas novedosas, ideas seguramente innovadoras. Estoy segura de que las que le hemos escuchado a usted lo es. Necesitamos ideas que nos ayuden —voy a decir tres obviedades única-

mente, porque voy a ser muy breve— a reflotar este sector de la construcción, que es fundamental para reactivar la economía de este país, que es fundamental para algo que es una tragedia actualmente, para reflotar el empleo, se dice que la construcción es el primer motor de empleo de este país. Pero sobre todo necesitamos encontrar ideas. La suya va en las tres direcciones, pero en esta dirección también, porque la vivienda, como muy bien ha dicho, es una infraestructura básica, es un producto de primera necesidad y, como dice la Constitución, es también un derecho. Sin duda, todo lo que usted nos ha aportado aquí esta tarde contribuye en estas tres direcciones.

Como he prometido que iba a ser breve, voy a hacer dos preguntitas y media cortas, que además coinciden básicamente con las que han hecho los portavoces del Grupo Popular. La primera la voy a abreviar así: ¿Cuáles serían las principales dificultades que usted encuentra en este modelo, que es un modelo evidentemente novedoso? ¿Cuáles son las principales dificultades que encuentra usted para implantarlo y también para que funcione? Ha dicho exactamente: El Estado no tiene que hacer nada. Lo ha dicho por dos veces, creo. Y esta tarde aquí se ha reclamado un pacto de Estado para reflotar este sector en el que tanto cariño estamos poniendo. Entonces le preguntaría si efectivamente por tercera vez tenemos que decir que el Estado no tiene que hacer nada. Quien dice el Estado dice las comunidades autónomas y los ayuntamientos. Yo había pensado en otra pregunta, que podría ser —lo han apuntado también los portavoces del Partido Popular— ¿qué podemos hacer desde aquí? ¿Hay que cambiar alguna legislación? ¿Hay que pensar en la Ley de Arrendamientos Urbanos? Y quizá me pueda completar algo más. Este modelo, ¿cómo se gestionaría? En el artículo que nos ha hecho llegar reproducía una cita de Einstein, que dice: No pretendemos que las cosas cambien si seguimos haciendo lo mismo. Queremos hacer cosas diferentes e innovadoras y por eso estudiaremos con mucho detenimiento, y con mucho cariño también, el modelo que nos ha presentado aquí esta tarde. Le agradecemos mucho su tiempo y que lo haya compartido con esta Comisión.

El señor **PRESIDENTE**: Doy las gracias por sus preguntas a los distintos portavoces.

Tiene ahora la palabra don Toni Bosch.

El señor **BOSCH PALMA**: Hay un aspecto en el que más o menos coinciden, que es: ¿por qué no se ha hecho? No sé, pero yo viví bastante de cerca la creación de Airtel —no lo digo por poner una marca— y todo el mundo decía que estábamos locos, que la movilidad telefónica ya la teníamos con las cabinas, que por qué teníamos que llevar el teléfono en el bolsillo. Y para que alguien pudiera innovar una infraestructura competitiva como es el teléfono móvil —porque se necesita una infraestructura aparte de un producto— se tuvo que modificar una ley de espectros. Tuvo que haber antes unas modifica-

ciones legales para poder implantar una innovación. Señores en este caso no, con este modelo no se debe modificar nada. Hay instrumentos muy potentes no usados que se pueden usar; es simplemente una forma diferente de ordenar el puzzle. Hemos abierto un puzzle, lo hemos hecho, hemos cerrado la caja —un puzzle, o por ejemplo mis hijas un tangram, que les lleva locas— y faltaba una pieza. Lo que hemos hecho es incorporar esa pieza, pero la ley está. Podemos titular, tenemos una ley fenomenal del año 2005 no utilizada, mediante la ley de titulización o cesión de derechos de cobro se puede ceder y se puede utilizar. La ley del año 2005 regula los derechos de cesión, de titulización de rentas futuras, no devengadas hoy sino futuras. La primera la de moratoria nuclear en 1998 que se utilizó para ciertos aspectos. Pero está ahí, no hay que modificar la relación LAU porque no tiene nada que ver con ella. La relación LAU tiene cinco años y se modificará o no, pero es la relación del usuario con el agregador de la demanda o con la SPA o con los almacenes de turno o con la compañía; no hay que modificar nada.

La cesión de los derechos de uso está totalmente tipificada, es la relación entre la concesionaria y su cliente, sea la SPA o sea quien sea, no hay nada. Como usted bien decía, señor Matos, la cesión de los derechos de superficie no es nada nuevo. Yo no les sé contestar a ustedes por qué no se ha hecho antes; no lo sé. Porque no se ha hecho antes, y ya está. No es simplemente esto, porque siempre hemos pensado en la construcción de vivienda, en el desarrollo inmobiliario a través de un modelo promotor. Si siempre piensas con el modelo promotor, nunca llegarás a esto, porque siempre acapararás suelo, siempre buscarás primero la adquisición, tu cadena de valor empieza con la adquisición del suelo. Por eso citaba a Einstein; hay que hacer las cosas distintas, pero para poner solución no hay que buscar la misma forma; llegaré al final, en condiciones distintas, pero llegaré siempre al mismo final, por tanto, hay que hacerlo distinto. En este país hacemos muy bien las concesiones, por eso empezaba la intervención diciendo que es un cambio de modelo, no es un producto, es un cambio de modelo; hacer de forma distinta las cosas. Tenemos todas las leyes necesarias, no hay que hacer nada. Además, esta intervención no es un tema político; no sé de política ni en mi casa, no se utilizar la política ni en mi casa. **(Un señor diputado: Mal hecho.)** Independientemente de lo que ustedes u otros partidos políticos opinen de la SPA les diría que una cosa es la gestión, y yo no me meto en esto, pero el objeto fundacional de la Sociedad Pública de Alquiler y los instrumentos que tiene son muy potentes. Otra cosa es que no se hayan utilizado, pero, ¿por qué no ha funcionado la SPA? Porque se le aportan viviendas a 900 euros. ¿Quién va a alquilar viviendas a 900, 800 ó 700 euros? Es el mismo problema que tiene el ámbito privado. El ámbito privado aporta unas viviendas porque no hay un mercado eficiente y desarrollado de alquiler, a un precio que no toca. Apórtele usted a la SPA, como agregador de todo el país,

metiendo una triple A encima, viviendas de 350 ó 400 euros y ya podrá desarrollarla. ¿Saben ustedes que la SPA en su objeto fundacional tiene la posibilidad de garantizar emisiones de titulización de renta? ¿Lo saben ustedes? Es potentísimo, eso se puede utilizar basándose en la ley de 2005. Puede poner su garantía, que es garantía Estado, en fondos de titulización de rentas. Eso es muy potente, extremadamente potente. No se ha utilizado porque el mercado no tiene la estructura. Y yo no estoy diciendo que la SPA la cree el Estado; no, estoy diciendo que el Estado no tiene que poner nada, tiene que poner una garantía, tiene que asumir un riesgo, como cualquier cliente. Este modelo no es para el Estado, es para privado y público, crea una eficiencia privada. Cuando hay *gap* para que la empresa privada, el sector privado, lo pueda hacer, hay que apoyarlos. Si hay que dar un empujoncito para que todo el mundo despierte y reordenar el puzzle de una forma distinta, hay que hacerlo, y por eso poníamos esta diapositiva al final, y quién mejor que la Administración pública que tiene que dar ese empujoncito poniendo la garantía, no pagando, poniendo una garantía. Además, esto ya lo hacía la SPA hasta hace unos meses, pero se le quitó. Si uno aportaba la vivienda y no la alquilaba, la SPA pagaba. Lo que estamos diciendo es eso mismo.

¿La diferencia cuál es? Muy sencillo, que la actividad concesional le aporta viviendas a 350 euros. ¿Alquilará la SPA viviendas a 350 euros? Creo que sí. Las agencias de las comunidades autónomas y las bolsas de viviendas municipales le pueden decir a la SPA: necesitamos tantas viviendas; y que la SPA diga: señores concesionarios, empresas concesionarias, necesito 10.000 viviendas, necesito 20.000 viviendas. No supone ni esfuerzo fiscal ni esfuerzo presupuestario, no tiene nada que ver. Es un agente agregador, pero tiene la triple A encima y el inversor con una triple A corre el mismo riesgo que comprando unos bonos al 3,7 por ciento, compra unos bonos al 7 por ciento. ¿No habrá cola de inversores? Yo pondría mis ahorros, por pequeños que sean; deuda del Estado al 7 por ciento, soy comprador, pero ya mismo. Esa es la única diferencia; no hay más.

Señor Matos, la VPO ya se acerca al precio de alquiler que ustedes dicen. También preguntaba: ¿se puede homogeneizar el precio? Con la VPO no puedes homogeneizar porque no cuesta lo mismo la VPO en Barcelona que en Madrid. Con este sistema, sí; es homogéneo. Hemos dicho: flexibilidad, movilidad, coste reducido y homogeneidad en todo el territorio español. Le voy a poner un caso muy extremo. Cualquiera de nosotros tiene un edificio en el Paseo de Gracia o en la Castellana ya que estamos en Madrid, zona muy cara. Es propietario de un edificio, pero es muy antiguo y se tendrían que hacer fuertes inversiones de rehabilitación. Este modelo puede hacer lo mismo con eso. ¿Cómo? Exactamente lo mismo. Se tira el edificio, si se puede tirar, y, si no, se mantiene la fachada, y hay la cesión del suelo. Podría tener viviendas en la Castellana o en la calle Serrano a 350 euros al mes, porque el valor del suelo no impacta

en el modelo. Al contrario, el propietario estaría encantado de la vida, porque no tiene que invertir nada. Él tiene el suelo y dentro de 12 años le viene el valor de reversión, le vienen las viviendas. No ha tenido que invertir ni un duro. Es un instrumento muy potente para rehabilitar zonas antiguas de las ciudades. Es exactamente lo mismo, es ir modificando, es el puzzle.

¿Qué puede hacer el Estado? Voluntad. No necesita al Estado ni al Gobierno para poderlo impulsar. Lo puede impulsar la entidad privada. Vamos a unos grandes almacenes y que lo impulse. ¿Por qué no hacerlo de forma masiva ahora, ya, el Estado? Lo puede hacer perfectamente. Hemos dicho que todo es lo mismo que hacía la SPA, y si no nos gusta la SPA se le cambia el nombre, pero es exactamente lo mismo. Ya lo hacía. Lo único es que la entidad privada tiene que ser capaz de ponerle viviendas a 350. Es el problema de la actividad privada. La actividad privada produce barato de una forma distinta a como es el modelo concesional. Apórtele viviendas baratas a la SPA y la SPA seguirá haciendo lo que hacía y lo puede hacer bien. Por tanto, no hay que cambiar nada. ¿Qué le pediría al Estado? Que la SPA o el organismo que sea haga una única cosa: que la relación de la SPA con las compañías concesionarias no sea por cinco años, que sea igual al período de la concesión; si son de diez, diez. Con eso ya titulizamos el riesgo SPA, y las empresas concesionarias lo colocan, y venga, a funcionar. No hay más. Lo único que tiene que hacer el Estado son viviendas a 30 años, concesiones a 30. La SPA se compromete 30 años a pagar el alquiler: 350, por doce meses, por inflación. Nada más. Eso lo tituliza la actividad privada, y a construir y a alquilar. No tiene que hacer nada, simplemente que en vez de cinco años sea por un periodo igual a la concesión. No tiene que hacer nada más. Ni avales ni nada. Es sencillo. ¿Hay alguna actuación? No. Estamos impulsando el modelo. Por eso les tengo que decir que estoy muy agradecido a CiU. No tengo el carnet. Simplemente por una razón, porque me escucharon. He estado en el Partido Popular, he estado

en el Partido Socialista, he estado en todos los grupos cercanos. En el BNG o PNV, no, pero en los grandes he estado y nadie ha escuchado o no me he sabido expresar. Seguramente sea esto, que no he sabido convencer. La propuesta ha entrado a través de CiU porque supieron escuchar, y esto no es tirarles florecillas. ¿Por qué no se ha hecho? No sé por qué no se ha hecho. ¿Hay alguna actuación? No, estamos impulsando el modelo pero una forma de hacerlo es lo que decimos. Para que tuviéramos las cabinas telefónicas en el bolsillo se tuvo que cambiar la ley del espectro. Aquí no es preciso pero, eso sí, hay que cambiar una forma de actuar de la SPA para que sea un impulso fuerte en la lucha contra la crisis financiera y la crisis económica.

El señor **PRESIDENTE**: De todas maneras, señor Bosch, debo decirle que en estos momentos la iniciativa ya no es de Convergència i Unió puesto que fue aprobada por el Pleno del Congreso por una notable mayoría, por lo que pertenece ya al conjunto de la Cámara y por tanto al conjunto de los ciudadanos.

También quiero agradecer su presencia en nombre de la Comisión. Ya sé que es complejo relatar estos temas en poco tiempo. Con esto ya daríamos por acabada esta sesión. Antes de finalizarla quiero anunciar que se va a convocar, tal como está previsto, una sesión de la Comisión para celebrar las comparecencias de los altos cargos del ministerio para relatar los temas presupuestarios y que será tal como está previsto. El margen es el que tenemos. Será el día 8 a las cuatro de la tarde. No tenemos aún constancia de quienes son los que van a comparecer, puesto que deben ser aprobadas por la Comisión de Presupuestos todas las comparecencias. Seguramente comparecerán más o menos las personas que lo hicieron en el ejercicio anterior. Reitero una vez más nuestro agradecimiento al señor Bosch.

Se levanta la sesión.

Eran las siete y cuarenta minutos de la tarde.

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**