



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2009

IX Legislatura

Núm. 440

VIVIENDA

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

Sesión núm. 19

celebrada el martes 1 de diciembre de 2009

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias, para informar sobre las propuestas de construcción de un parque de viviendas en régimen de alquiler:

- | | |
|--|----|
| — Del señor director de Visoren, Vivendes Socials en Renda (Ruiz López). A petición del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió). (Número de expediente 219/000294.) | 2 |
| — Del señor concejal delegado de Urbanismo en el Ayuntamiento de Pamplona (Sánchez de Muniáin Lacasia). A petición del Grupo Parlamentario Mixto. (Número de expediente 219/000301.) | 9 |
| — De la señora consejera delegada de Lazora, Vivienda de Alquiler (doña Concha Osácar). A petición del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió). (Número de expediente 219/000295.) | 16 |

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

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a dar inicio a esta sesión de la Comisión de Vivienda que tiene como objetivo la celebración de comparecencias de expertos. Tal como ya acordaron la Mesa y portavoces, y saben los señores diputados, tenemos previstas tres comparecencias, dos de ellas dedicadas a dos experiencias distintas de promoción de viviendas sociales en régimen de alquiler, en primer lugar de don Ramón Ruiz López, director de Visoren (Viviendas Sociales en Renda), y la última de las comparecencias va a ser de doña Concha Osácar, consejera delegada de Lazora, Vivienda en Alquiler. Y tendremos también la comparecencia de don Juan Luis Sánchez de Muniáin Lacasia, que es concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, que ha sido solicitada por el Grupo Parlamentario Mixto.

He de decir que para el próximo periodo de sesiones en el mes de febrero sugiero a los señores portavoces de los grupos que vayan presentando también nuevas propuestas de comparecencias de expertos o representantes institucionales, porque en estos momentos tenemos ya sustanciadas las que teníamos previstas y por tanto cabría la presentación de nuevas propuestas. Por ello les sugiero que vayan ya presentándolas.

Quiero decir también que tenemos previstas comparecencias para el día 16, miércoles, a las cuatro de la tarde. Vamos a tener que realizar una Mesa para ver cómo podemos de alguna manera aprobar las comparecencias previstas. Ya hablaré con los señores portavoces para ver si a lo largo de esta semana podemos celebrar esta Mesa y portavoces, porque la semana que viene me temo que muchos señores y señoras diputados no van a estar aquí presentes. Por tanto sugeriría que cuando acabe el Pleno de mañana o de pasado mañana, convoquemos Mesa y portavoces, a los efectos de ordenar la sesión del día 16. La otra posibilidad sería celebrarla al acabar hoy, si los señores portavoces consideran que no hay problema en esta convocatoria in voce. (**Asentimientos.**) Habrá que avisar a los portavoces de los otros grupos.

COMPARECENCIAS:

— **DEL SEÑOR DIRECTOR DE VISOREN, VIVENDES SOCIALS EN RENDA (RUIZ LÓPEZ), PARA INFORMAR SOBRE LAS PROPUESTAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO CATALÁN DE CONVERGÈNCIA I UNIÓ.** (Número de expediente 219/000294.)

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a iniciar ya esta sesión. Tiene en primer lugar la palabra don Ramón Ruiz López, director de Visoren, a quien agradezco en nombre

de la Comisión su presencia aquí y a quien le damos la palabra por un tiempo de veinte minutos. Cuando quiera.

El señor **DIRECTOR DE VISOREN, VIVENDES SOCIALS EN RENDA** (Ruiz López): Primero quiero pedirles disculpas porque no sé exactamente por qué problema informático no podemos cargar el *PowerPoint*; con lo cual voy a intervenir basándome en una presentación que hicimos en el *Meeting Point* de Barcelona y que está cargada en nuestra página web. Aunque es un formato pdf, no queda demasiado bonito, pero para lo que quiero explicar creo que va a servir. Veinte minutos; voy a partirlo en tres partes básicamente: una, explicar qué es Visoren, quiénes somos, dónde nacimos y dónde estamos en este momento; la segunda, y más importante, poner en crisis el modelo actual de algunas políticas, más que políticas, del modelo, del sistema de funcionamiento del plan de vivienda; y en la tercera parte aportar algunas soluciones que nosotros creemos que son factibles.

Visoren somos una empresa privada que nacimos en el año 2001; nacimos, y creo que es importante tenerlo en cuenta, en un momento de máximo *boom* económico, cuando estaba el punto en que empezaba a crecer la ola inmobiliaria. Nacimos de una necesidad sentida de los ayuntamientos. Somos empresas contratistas para la Administración pública, y desde este punto de vista los alcaldes y ayuntamientos nos manifestaban la necesidad de poder dotar a sus municipios de parques de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Era un momento, quiero recordarlo porque creo que tiene una cierta similitud con ahora, en el cual no existía suelo, es decir no había suelo donde realmente se necesitaba; en Madrid, Barcelona, Valencia, en las grandes ciudades y en otras ciudades no había suelo disponible para construir vivienda protegida en régimen de alquiler; el que había era demasiado caro y no se podía pagar. Ahora tenemos la situación contraria; ahora tal vez hay suelo, lo que no hay es dinero, pero podemos aprovechar la experiencia pasada.

Nosotros entendemos la vivienda protegida en régimen de alquiler, y así lo captamos de los alcaldes, como un bien a la sociedad, y desde este punto de vista, entendida como un servicio más a la sociedad. A partir de aquí articulamos nuestro modelo, y nuestro modelo es básicamente promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler sobre suelo concesionado por la Administración pública. ¿Qué tipo de suelo, suelo residencial o suelo de equipamientos? Cuando empezamos en 2001 el concepto de suelo dotacional no existía; trabajábamos sobre suelos de equipamientos, y articulamos un modelo económico y un modelo legal que permitían hacer ese tipo de operaciones. Cuando diseñamos el modelo creímos que los operadores de vivienda protegida en régimen de alquiler tenían que ser operadores integrales; no entendemos modelos en los cuales por un lado se hace un negocio con la parte de la promoción y construcción y existe otro negocio en la parte de explotación. Creemos que no es un buen negocio. No es un buen negocio para

la Administración. Es decir, lo bueno de hacer parques de viviendas protegidas en régimen de alquiler es que existan operadores únicos que se encarguen de promover, construir y explotar. Esto garantiza a la Administración algunas cosas importantes. Una de ellas es que la inversión va a ser realmente efectiva. Si yo tengo que explotar viviendas en régimen de alquiler durante una concesión a cincuenta años, me voy a asegurar muy bien de que la construcción sea una construcción fiable. Si yo tengo previsto hacer construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler para después pasarlo a un fondo de inversión me va a preocupar menos. Aunque en Madrid ha funcionado muy bien, no creímos en el modelo que se estaba haciendo en Madrid. Alquilar a siete años para vender el año octavo no es hacer un parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler, es hacer viviendas protegidas con venta aplazada, pero no un parque de viviendas protegidas en alquiler. Creemos que los parques de viviendas protegidas tienen que tener una vinculación más larga; y una forma de vincularlo es vincularlo al suelo y al derecho sobre este suelo.

Nos encargamos de la gestión, la financiación, la promoción y la gestión integral del parque de viviendas. Lo hacemos siempre dentro de los planes estatales y autonómicos de vivienda, y siguiendo estrictamente la Ley de Contratos del Estado y la Ley de concesiones de las administraciones públicas. Actualmente Visoren tiene 815 viviendas construidas en explotación, con familias viviendo dentro, sobre suelos concesionados por la Administración pública. Tenemos 200 en construcción, en este momento 280, y en total 2.133 adjudicadas mediante concurso público. Visoren no es un proyecto, es una realidad, o sea, actualmente está funcionando y está funcionando bien.

Las ventajas del modelo para las administraciones públicas son: facilita al mercado un producto que tiene una demanda importante; libera a las administraciones públicas de la gestión del servicio, porque uno de los grandes problemas de los parques de vivienda en alquiler y que ha dado mucho miedo a las administraciones públicas ha sido la gestión posterior. Nosotros somos y actuamos como parachoques de la Administración pública. Garantiza el planeamiento y el diseño de construcción; y una cosa muy importante es que permite a los ayuntamientos, los titulares del suelo, destinar sus recursos a otros fines de interés social. Dicho de otra manera: la deuda la soportamos nosotros.

Yo quería enseñarles la base del modelo. Nuestro modelo, ¿qué garantiza? Garantiza al operador que va a tener una curva de resultados, que es la curva de color azul, positiva a partir del décimo año; es decir, durante diez años estamos con cuentas de explotación negativas, pero garantiza que el *cash-flow*, es decir, la suma que se recibe de hipoteca más la suma de subvención es siempre positiva. Aquí estoy diciendo que como el suelo no tiene coste, o que como el coste del suelo es diferido en el tiempo, lo hace atractivo para operadores privados y públicos. El problema de hacer parques de viviendas

protegidas en régimen de alquiler es aguantar los diez, doce años que estás en cuenta de explotación negativa. Si esto lo compensas con que el suelo no es tuyo sino que es concesionado, lo haces atractivo, y desde ese momento esto es un negocio muy atractivo y que funciona muy bien, es un negocio en el que realmente la rentabilidad es alta. ¿Por qué no se hace? No se hace por el apalancamiento que supone. En la presentación esta, que supongo que estará aquí colgada y se la pueden descargar, está hecha la comparativa para municipios A, B, C y D, y funciona para todos. Básicamente el truco está en que en municipios A, B y C la suma de la subvención más la hipoteca es superior a la inversión. Esto de acuerdo con el Plan actual de Vivienda 2009-2012. Esto es muy bueno, realmente es muy bueno. Esto hace que hasta ahora este modelo no fuera atractivo y ahora lo sea. Es decir, muchas empresas se están decantando por ese tipo de operaciones. Hace seis años en los concursos públicos éramos uno o dos ofertantes y ahora somos catorce o quince. Bien, perfecto. El modelo funciona.

¿Por dónde falla? Falla por una de las cuatro patas del plan de vivienda. El plan de vivienda tiene cuatro patas que son: las administraciones públicas titulares del suelo, el Estado legislador, el operador o contratista que haga este modelo, y las entidades de crédito. Falla por las entidades de crédito. A mí me gusta explicar esto porque en este momento hay como un cierto mito. O sea, cuando nacimos en 2001 el problema estaba en que como las entidades de crédito estaban subidas al carro inmobiliario, esto era un negocio demasiado pequeño para ellas, entonces no era atractivo. Ahora el discurso es que no es atractivo porque el tipo de interés no es bueno. Esta es la realidad, las cajas y los bancos dicen: no financiamos vivienda protegida. ¿Por qué? Porque el tipo de interés no es negocio para nosotros. Entonces, vamos a ver, esto es hasta cierto punto realidad y hasta cierto punto mentira. Aquí tienen —no me voy a extender demasiado, si alguien quiere que lo mire— los comparativos sobre tipo de interés de todos los planes de vivienda desde el año 1992 con los diferentes convenios firmados por los diferentes gobiernos; la curva demuestra la evolución del Euribor o el Mibor, y las rayas horizontales muestran los diferentes planes de vivienda. Siempre están por encima de la curva, o sea, siempre han sido negocio. Si lo hacemos para los planes posteriores, para todos, para todos, siempre los tipos de interés de los convenios han estado por encima de la curva de evolución del tipo de mercado. Salvo ahora; ahora tenemos una situación que no habíamos tenido nunca en los últimos veinte años; una situación en la cual el Plan de Vivienda 1992-1995, o sea, aquellas viviendas protegidas en alquiler o en venta financiadas con el Plan de Vivienda 1992-1995 están pagando un tipo de interés del 4 por ciento; las del 1996-1999, cercano al 5 por ciento; 1998-2001, cercano al 5 por ciento; 2002-2005, cuatro y algo por ciento, el tres noventa y pico por ciento; 2005-2008, 4,16 por ciento, que es el último. El actual Plan de

Vivienda 2009-2012 no llega al 3 por ciento. En cambio, la situación del Euribor a septiembre de 2009, está al uno y pico por ciento, pero en este momento el diferencial que está aplicando la banca a las hipotecas libres es del 3 por ciento, con lo cual desde el punto de vista financiero es el plan de vivienda menos atractivo de los que están vigentes en este momento. Curiosamente, es el más atrevido, en el que da mejores ayudas, el que mejor funciona, pero por otra parte es el menos atractivo para las entidades financieras. Después hablaré de un tema de tasaciones y volveremos para atrás.

Esta es la evolución de los tipos de interés de los últimos dieciocho meses. La curva azul oscuro marcaría el Plan de Vivienda 2005-2008; la curva azul claro marcaría el Euribor; y la curva amarilla marcaría la tipología del crédito hipotecario: desde enero de 2008 a septiembre de 2009, en este momento tenemos el máximo *gap* posible entre el tipo de interés marcado por la línea amarilla y lo que marca el plan de vivienda actual; o sea, a medida que pasa el tiempo y la situación no mejora, lo hacemos menos atractivo para la banca. Y es una red. Es una cosa que es muy fácilmente subsanable. Volvamos a donde estábamos. Problema banca.

Segundo problema: tasaciones. Creo que vino a esta Comisión alguien de la Sociedad Española de Tasaciones. Tenemos un pequeño problema: la Ley de Tasaciones no se adecua al plan de vivienda ni se adecua a la Ley Hipotecaria. ¿Qué pasa? Nos pasa que para una misma vivienda, para un grupo de. Por ejemplo, una valoración hecha el 19 de mayo de 2009, el valor máximo legal correspondería al valor que el Ministerio de Vivienda da a una vivienda protegida, sea en alquiler o sea como sea, es decir, el módulo por metros cuadrados útiles. El valor de actualización de rentas correspondería a los ingresos por rentas. Y el valor de reposición, al valor final de estas viviendas en una concesión o en un alquiler a veinticinco años. Las variaciones son tremendas; es decir, el valor actual, actualizado de rentas está un 25 por ciento por debajo del valor máximo legal. Esto es un problema puramente técnico, es un problema de la Ley de Tasaciones, es un problema de cómo se interpreta esta ley. Evidentemente los bancos en este momento lo interpretan de la forma más restrictiva posible. Esto es muy sencillo: es cambiar —los tasadores están de acuerdo y creo que la persona que vino aquí se lo manifestó—, modificar esto para que permita hacer parques de vivienda en alquiler; el sistema de valoración del valor de actualización de rentas. Estos dos *hándicaps* son básicamente los que no permiten en este momento que más empresas y más grupos y más fondos de inversión entren en este modelo de negocio. ¿Por qué? Porque teniendo en cuenta estas limitaciones, todo aquel cuadro que les enseñaba antes donde la suma de subvención más hipoteca era superior a la inversión, con estos condicionantes de tasación se sitúa por debajo, y en el momento en que un inversor privado ha de cubrir el *gap* que hay entre el final del cuadro verde y la inversión deja de ser rentable la operación. Es un pelín espeso pero es así; o

sea, las operaciones de vivienda protegida en régimen de alquiler son rentables desde el punto de vista del exceso de *cash-flow*, no desde el punto de vista puramente de rentabilidad inmobiliaria de la operación. ¿Por qué? Porque estamos compitiendo en un mercado restrictivo financiero con operaciones que su rentabilidad se produce a partir del año doce o catorce. ¿Por qué podemos ser atractivos para la banca? Porque tenemos una cosa fundamental en este momento: exceso de *cash-flow*. Tan sencillo como esto. Creo que es un buen modelo. Hoy vendrá, la acabo de ver, Concha Osácar con un modelo totalmente diferente al nuestro. Coincidiremos en algunos problemas, seguro, pero el problema que han tenido por ejemplo los fondos de inversión en operaciones hechas, especialmente en el centro de España, en Madrid, con operaciones de alquiler a siete años, venta al año octavo, es que en este momento se están encontrando que el valor del activo es muy inferior al valor del crédito. Con un sistema sobre suelo concesionario a largo plazo nunca va a pasar esto; es mucho más seguro para la banca.

Finalmente, algunas propuestas. A corto plazo, creo que es necesario fijar una horquilla de tipo de interés acorde con la realidad. Es decir, no pasa nada si durante dos, tres años hacemos un plan de vivienda con tipos de interés a Euribor más tres puntos. No estaremos haciendo nada diferente a financiar las viviendas actuales como si fueran del plan anterior o de dos planes anteriores. ¡Es que es tan sencillo! Vamos a ver, un señor propietario de vivienda protegida, en alquiler o no, que esté pagando una hipoteca hoy en día de vivienda protegida, del año 2005-2008 está pagando el 4,16 por ciento; y un señor propietario de vivienda protegida exactamente igual, en el bloque de enfrente, calificada en el plan 2009-2012, no llegaría al 3 por ciento. No tiene ningún sentido, no tiene ningún sentido. Volvamos a como estaba antes, volvamos a tipos de interés fijados. ¿Por qué tenemos este problema ahora? Tenemos este problema porque en el año 2007, cuando hubo la subida de tipos de interés llegó un momento en que el tipo de interés Euribor era muy cercano al tipo de interés del plan de vivienda que había en aquel momento. Las entidades de crédito se quejaron y, con buen criterio, los responsables del Gobierno les hicieron caso y les dijeron: ¿qué queréis? Pues referenciémoslo a como funciona el mundo. ¿Cómo funciona el mundo? En junio de 2007, Euribor más un diferencial, y así se hizo. Se hizo una adaptación del plan y se fijó una horquilla de Euribor más 0,25 por ciento, que es lo que pedían las entidades de crédito. ¿Cuál ha sido el problema? Que entre junio de 2007 y junio de 2008 se hundió el mundo, cambió todo, cambiaron todas las reglas de juego. Y no hemos sido suficientemente rápidos como para adaptarnos. Tan sencillo como esto.

Segundo punto. Yo creo que el Estado ha de actuar dando cobertura en este tipo de operaciones. Actualmente el ICO cubre el 50 por ciento de los créditos hipotecarios para vivienda protegida de aquellas enti-

dades preferenciales de la lista de entidades de crédito. Yo creo que la cobertura debería ser del cien por cien en aquellas operaciones en las cuales la Administración pública no pierde la titularidad del suelo, como es el caso. Es decir, sean operadores públicos o privados, seamos nosotros o sea quien sea, ayuntamiento de donde sea o sociedad municipal de donde sea que construya parques de vivienda protegida en régimen de alquiler sobre suelo de la Administración pública, es lógico que la Administración pública dé cobertura a estos créditos.

El marco regulador específico de tasaciones. A más largo plazo tendríamos que estudiar que se flexibilizara el tipo de créditos, no ir a créditos a veinticinco años o a diez años; creo que es mejor poder jugar con diferentes tiempos; esto nos permitirá también apalancarlo en nuevos operadores, etcétera.

Ya no pego más rollo. La presentación que teníamos preparada era un poco más ordenada y, al tener que coger esta, me sabe muy mal que igual he sido un poco caótico en la explicación.

El señor **PRESIDENTE**: Agradecemos al señor Ruiz López su aportación y lamentamos estos problemas informáticos que le han impedido conectarse.

Vamos al turno de portavoces. Por el Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra don Jesús Pérez Arca, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El señor **PÉREZ ARCA**: Me gustaría dar las gracias a don Ramón Ruiz en nombre del Grupo Parlamentario Popular por comparecer hoy aquí ante esta Comisión, a la vez que quiero aprovechar la ocasión para felicitarlo por el acierto de Visoren a la hora de poner en práctica un modelo de negocio tan innovador como exitoso. Digo esto porque es bueno, porque es bueno ilustrarse y documentarse tomando referencias de fórmulas que funcionan, en aras sobre todo a encontrar soluciones a los graves problemas que tiene el sector inmobiliario de la construcción y de la vivienda en nuestro país. Un modelo, el suyo, que entendemos que resulta tentador para las administraciones porque, como usted bien dijo, a cambio de ceder el suelo ven resueltas sus necesidades de crear y gestionar viviendas sociales. Esto es muy importante porque a la vez se consigue liberar recursos para otros fines, y sabemos que los recursos son escasos y más en los tiempos actuales.

Por otro lado cabe señalar también que, dada la situación actual de crisis económica, de crisis de empleo, de dificultades que tienen las familias y las personas en este país, resulta muy complicado y cada día más poder acceder a una vivienda en propiedad. Hay muchas trabas; ahí están las trabas de tipo de acceso al crédito, y hay otras más, pero sobre todo la situación económica. Entonces, hay algo en lo que coincidimos todas las fuerzas políticas, y entendemos que el alquiler puede y debe ser una solución, pero evidentemente tenemos en este sentido mucho trabajo por hacer. Hay un dato por ahí que apunta a que en España solo vive en vivienda de

alquiler un 11 por ciento de la población; este porcentaje es abrumadoramente mayor en otros países de Europa, donde está alrededor del 40 por ciento más o menos. Esto es posible también que sea debido a que la sociedad española no tiene una cultura de alquiler, o a que por lo menos no es capaz de percibir las ventajas que da este modelo, que evidentemente las tiene. En este sentido, a lo mejor también hace falta una cierta labor pedagógica o simplemente llegaremos a ello por la ley de los hechos consumados.

Quiero decir que ante esta demanda creciente de viviendas para alquiler, el parque de viviendas públicas en alquiler en España es realmente escaso de momento para atender una demanda que es creciente. Hay que decir que las políticas para incrementarlo o para favorecerlo, a juicio de nuestro grupo, no han dado el resultado esperado. Si antes hablábamos de su modelo de Visoren como un modelo exitoso, en las antípodas, en la cara opuesta habría que situar experimentos como el de la Sociedad Pública de Alquiler que, se pongan como se pongan desde el Partido Socialista y traten de edulcorarlo como traten de edulcorarlo, la verdad es que ha conseguido unos escuálidos resultados; estamos hablando de cerca de 12.000 contratos, de gestionar 12.000 contratos en cuatro años, y para todo ello pagando un altísimo e inadmisibles peaje, a nuestro juicio, que es unos 20 millones de pérdidas, lo que es inasumible por parte de un Gobierno eficaz y eficiente.

También hay que decir y hay que señalar que en nuestro país resulta poco apetecible alquilar una vivienda. Porque alquilar, aparte de lo que hay que hacer para alquilar, entraña también un riesgo en este momento, nosotros entendemos que hay un riesgo, y más en la situación de crisis que vivimos. Cuando hablamos de riesgo nos estamos refiriendo al de hacer frente a potenciales impagos y a sus consecuencias dentro de un marco jurídico que entendemos que no ampara al arrendador ni le da las garantías legales suficientes. En ese sentido quiero aprovechar la ocasión y expresar que lamentamos profundamente que durante la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley de Propiedad Horizontal no se hayan admitido las enmiendas que desde este grupo, desde el Grupo Parlamentario Popular se presentaron en aras a dar mayor seguridad jurídica a los arrendadores y remover todas esas dificultades actuales que hay para desahuciar a los morosos. Después aun acusan a este grupo de no arrimar el hombro, de no tener alternativa y de no hacer propuestas. Evidentemente es falso en todos los ámbitos de la acción política, pero particularmente lo es en este de la vivienda, donde este grupo se ha manifestado como muy activo con propuestas, proposiciones no de ley, enmiendas a los Presupuestos Generales del Estado, etcétera.

Finalmente, a la hora de construir una vivienda protegida, entendemos que uno de los problemas es el suelo, es no disponer de suelo, sobre todo al precio adecuado que hace falta para construir esa vivienda. Y entendemos que no debería serlo porque, a nuestro juicio, en España

hay suelo urbanizable suficiente susceptible o reservado para albergar viviendas protegidas. Lo que a nuestro juicio hace falta es tomar las medidas necesarias para que llegue a los promotores públicos y privados al precio adecuado a esa vivienda protegida.

Teniendo en cuenta todas estas preocupaciones que tiene este grupo y esta visión que tenemos, y después de oír su exposición, a mí me gustaría hacerle una serie de preguntas. Recientemente, han presentado la ley de economía sostenible; ahí se destila una serie de medidas para potenciar el alquiler, entre ellas —creo recordar— está la equiparación de la deducción por alquiler a la de adquisición de vivienda habitual; hay otras, como el tratamiento fiscal a las rentas obtenidas por los arrendadores. Quiero que valore cómo ve estas medidas y otras y si las cree suficientes, si incorporaría usted alguna otra más.

En relación con el problema de la morosidad, que para nosotros está ahí, ¿cómo cree que debe tratarse?; ¿le parece suficiente el marco jurídico actual?

Aquí ha comentado el problema del suelo y su accesibilidad de cara a construir viviendas protegidas—, ¿qué mejoras o medidas se pueden introducir desde la Administración?

Hay una pregunta que me hago yo: ¿por qué cree que a muchas constructoras no les interesa el alquiler? Porque ustedes han optado por este modelo, pero de momento es escaso.

Por lo que pude obtener documentándome al respecto de su empresa, parece —desmiéntame si no es así— que su producto va enfocado a un sector objetivo muy puntual, determinado, ¿público joven puede ser? Quiero preguntarle si este modelo piensan extenderlo a otro público objetivo, es decir, si pueden buscar otro...

Después me va a permitir que barra un poco para casa; yo soy diputado por la provincia de Pontevedra; también he leído por ahí que tenían ustedes planes de expandirse por Galicia. Entiendo que han hecho sus estudios de mercado, que habrán analizado el marco legal que se da allí, etcétera. Entonces, yo la pregunta que le quería hacer es si ve oportunidades y el marco adecuado para el desarrollo de vivienda protegida en alquiler en Galicia. En todo caso, qué mejoras propondría usted a la Administración, en este caso a la Administración autonómica.

El señor **PRESIDENTE:** Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra doña María José Fernández Aguerri.

La señora **FERNÁNDEZ AGUERRI:** En primer lugar quiero agradecer en nombre de mi grupo y en el mío propio la comparecencia del señor Ruiz López; sin duda va a colaborar a que tengamos un criterio mejor formado los diputados que hoy estamos aquí.

En España durante las últimas décadas, en materia de vivienda los ciudadanos han apostado más por la propiedad, evidentemente, que por el alquiler. Como decía

el anterior compareciente, estamos en un 11 por ciento mientras que en Europa el porcentaje medio es del 40 por ciento. A ello han contribuido muchos factores: la escasez de la oferta de vivienda, en un tiempo; las condiciones económicas, que por un poquito más de lo que costaba el alquiler se podía acceder al crédito bancario para obtener una vivienda en propiedad; y las ayudas que las administraciones públicas han ofrecido, entre otras razones. En los últimos tiempos se ha dibujado un panorama bien diferente: el encarecimiento constante de la vivienda, la explosión de la burbuja inmobiliaria, la crisis económica financiera mundial, consecuencia de una errática política económica liberal sustentada mayoritariamente en el ladrillo. Todo ello ha influido, especialmente en los últimos años, en un descenso significativo de la demanda. De tal modo que el parque de *stock* de viviendas terminadas y no vendidas está haciendo estragos tanto en las empresas constructoras como en las entidades financieras. Las ventajas que ofrece el alquiler no solamente son económicas, también son sociales y laborales; se adecua a las distintas necesidades de las personas y las familias a lo largo de su vida, permite una mayor movilidad a los trabajadores y permite también disminuir el endeudamiento de las familias.

Son muchas las medidas que el Gobierno, desde el Ministerio de Vivienda, ha ido estableciendo para favorecer el mercado de alquiler. Destacaré entre otras la creación de la SPA, que no solamente se dedica a impulsar el mercado del alquiler, también favorece la oferta, mejora la calidad y reduce los riesgos reales del mercado, tanto de los propietarios como de los inquilinos; la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal de alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos; la Ley de Enjuiciamiento Civil para impulsar el desarrollo del mercado de alquiler; y la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios. Otra de las acciones es la ayuda a la emancipación, que facilita a los jóvenes, siempre que recursos escasos, el alquiler de una vivienda favoreciendo su independencia y facilitando su proyecto de vida. En definitiva, lo que se pretende con todo este tipo de medidas es crear un mercado de alquiler dinámico, fuerte y amplio.

Ante este objetivo, creemos que las distintas administraciones han de contar con la colaboración del sector e iniciativas como la que usted hoy nos ha presentado aquí y que dan fe de que esa colaboración favorece a todas las partes, cumpliendo el objetivo del Gobierno de fortalecer el mercado del alquiler y el mantenimiento y fortalecimiento de empresas que, como la suya, tienen como modelo de negocio la promoción y gestión de vivienda protegida en renta, y como misión la de rentabilizar mediante gestión eficiente la inversión privada al servicio de la Administración pública en proyectos de marcada finalidad social, conjugando las necesidades de los municipios con la iniciativa privada. Además ustedes

se han decidido a actuar no solo en lo que es la comunidad catalana, sino que últimamente se han extendido también a Asturias y a León, y probablemente luego nos contestará si tienen otro tipo de iniciativas en otras comunidades del territorio nacional.

Yo también quería hacerle algunas preguntas. Estoy segura de que el Gobierno valorará esa contradicción que usted apuntaba entre la Ley de Tasación y por lo menos estudiará y valorará los tipos de interés. Pero además me gustaría que nos dijera si en la demanda de los ayuntamientos, ese *mix* que ustedes hacen con los ayuntamientos, si ha habido un decremento especial en estos dos últimos años o si por el contrario se ha mantenido. Yo he hablado con algunos de los ayuntamientos con los que ustedes han estado actuando y parece ser que lo de la morosidad no es algo que sea especialmente relevante. ¿Cómo les afecta también y cómo valoran la Ley de Sociedades Anónimas cotizadas?

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a dar la palabra, ya para acabar esta comparecencia, a don Ramón Ruiz López.

El señor **DIRECTOR DE VISOREN, VIVENDES SOCIALS EN RENDA** (Ruiz López): Voy a intentar contestarlo todo, pero querría hacer una pequeña primera introducción, porque creo que es importante. Es mi opinión, y lo doy como opinión. Nacimos en el año 2001, empezamos a estudiar el modelo en el año 2000, es decir, desde que nacimos hasta ahora hemos colaborado con gobiernos de colores distintos de nuestra nación y en Cataluña, de colores distintos, con planes de vivienda distintos propulsados desde un color o desde otro. Para mí todos buenos, todos con buena voluntad y todos con voluntad de crear concretamente parques de vivienda protegida en régimen de alquiler. Sin embargo, cometemos todos un error, que es que la vivienda protegida en régimen de alquiler no es un tema inmobiliario. No intentemos poner en el mismo saco la vivienda libre, la protegida y la protegida en alquiler, porque entonces nos pasa lo que nos ha pasado hasta ahora. Si no le damos un tratamiento específico, es decir, las furgonetas sirven —y no se me interprete de una manera clasista—, vamos a ver, las furgonetas sirven para transportar cosas y los mercedes sirven para otra cosa; si nos empeñamos en igualarlo todo, no contentaremos ni a los que quieren mercedes ni a los que quieren furgonetas.

¿Por qué no ha sido atractivo? Pues no ha sido atractivo porque el producto, la vivienda protegida no ha tenido un tratamiento atractivo para el sector inmobiliario. ¿Desde qué punto de vista? Desde el punto de vista de rentabilidades y desde el punto de vista de financiación. Para que una cosa sea atractiva, es decir para que la gente tenga ganas de producirla y la gente tenga ganas de comprarla, la hemos de hacer atractiva también para el comprador. ¿Por qué no hay parques de vivienda en alquiler y por qué todo el mundo repite que en España no hay cultura de alquiler? Bueno, no hay cultura de

alquiler porque tampoco la hemos inducido. Es decir, si nosotros como base fundamental de un plan de vivienda articulamos que el primer acceso a la vivienda protegida para una familia o una persona en España es el alquiler, es decir, tan sencillo como que aquel señor que haya pasado por una vivienda de alquiler protegida tenga un punto más a la hora del sorteo de las viviendas protegidas en régimen de venta, estamos fomentando el alquiler, estamos fomentando los parques de alquiler, estamos fomentando que la gente quiera ir al alquiler.

La realidad, nuestra realidad: nuestros usuarios que están dentro de nuestras viviendas están encantados. El alquiler tenía un estigma que venía de la época de los años setenta y ochenta, en los cuales los parques de vivienda en alquiler se habían convertido en guetos. Actualmente esto no es así. Si se deja en manos de operadores privados, los operadores privados no queremos estar gestionando guetos, seguro. Por eso hemos de darle algo que lo haga atractivo a la gente. Una fórmula sería esta: tener algo más de puntuación para poder acceder a una vivienda protegida en compra. Claro, si a alguien le preguntas: ¿qué prefieres, ir a una vivienda protegida en alquiler o en compra?, todo el mundo te va a decir que en compra. Más si entendemos que con esta compra se va a producir un beneficio futuro. Los parques de vivienda protegida han de estar protegidos toda la vida. No quiero hacer una política absolutamente de izquierdas, pero es la realidad. Vamos a ver, los bienes públicos son bienes públicos y son de todos. Malgastar bienes públicos para enriquecer a unos pocos no es una buena solución de vivienda; o sea, dar subvenciones para viviendas protegidas que están alquiladas durante una serie de años para venderlas el año once o doce, no es una buena política. A mi entender, se están malgastando los bienes. Un bien público, una inversión pública, una subvención pública para parques de vivienda que tengan una vinculación larga.

Ahora intento ir contestando a las preguntas. Algunas que se han repetido sobre morosidad. La morosidad es realmente baja, la morosidad real irrecuperable en los parques de vivienda de alquiler protegidos es del uno por ciento, hoy en día; sobre una muestra de 900 viviendas ocupadas nuestras tenemos una primera morosidad del tres y algo por ciento, y de esta recuperamos el dos y pico por ciento hasta quedarnos en el uno por ciento. Realmente muy poca gente deja de pagar un alquiler de 200 euros al mes.

¿Cómo nos influye la Ley de las Sociedades Cotizadas? Tienen una ventaja fiscal; tendremos que ver realmente si desde la óptica bancaria nos beneficia o perjudica. Esto no se lo puedo contestar, porque aún no lo he analizado. Creo que puede ser una buena fórmula de entrada de capital para hacer este tipo de operaciones, pero creo también que la banca nos va a poner unos condicionantes demasiado estrictos. Entonces, me gustaría testarlo, no lo sé en este momento.

Sector joven, respecto a los sectores: Nosotros nacimos pensando en las viviendas protegidas en régimen de

alquilar para jóvenes. ¿Por qué? Porque pensábamos que es la manera más fácil de emancipación de los jóvenes y que realmente eran nuestro público objetivo. Si me preguntan desde un punto de vista puramente empresarial qué prefiero, si tener alquilado un piso a un joven de 22 años o a un matrimonio con dos hijos de entre 35 y 40 años o a un matrimonio de 50 o de 60 años, pues por orden inverso; seguro que me van a dar menos problema cuanto mayor y más estable. La realidad, en este momento tenemos ocupantes de todos los espectros sociales, aunque sí. nos ha pasado una cosa: si antes el público demandante era público joven, en este momento las listas que tenemos de espera son de lo más variopintas, tenemos familias, tenemos monoparentales, tenemos de todo.

Nuestro modelo, el diseño del producto, que es un diseño de unos 45 metros cuadrados, está pensado para que no facilite que una familia tenga la opción de quedarse toda la vida viviendo en estas viviendas, porque creemos que la vivienda protegida en régimen de alquiler ha de ser en rotación. Además es que creo que ha de ser así. Intentamos darle salida, lo que pasa es que la realidad de la situación actual del país, hace que tengamos un espectro mucho más grande, que tengamos de todo.

Suelo, ¿por qué los constructores no entraban en el tema del alquiler? Hace veinte o veinticinco años a nadie se le ocurría en este país que una empresa constructora pudiese hacer una planta depuradora, gestionarla y cobrarla con un peaje a la sombra o cobrarla con los residuos, o una planta de compostaje o un canal de riego o tal; pues exactamente lo mismo; es un problema de cultura. Cuando empecemos de forma masiva a sacar al mercado suelos susceptibles de hacer vivienda protegida en régimen de alquiler para crear parques, se crearán las empresas. La Diputación de Barcelona creó un registro de empresas colaboradoras de la Administración pública y de empresas con voluntad de hacer parques de vivienda protegida. En el primer año creo que nos apuntamos cuatro; ahora el registro es de 18; y están naciendo diferentes empresas con voluntad de hacer parques de vivienda protegida en régimen de alquiler. El problema de esta tipología de empresas es que, para que funcionemos, tenemos un punto crítico a partir del cual somos realmente rentables. Hacer una sociedad para construir 100 viviendas no funciona; se necesita tener una masa crítica entre 2.000 y 4.000 viviendas. Esto es lo que realmente funciona. Tiene un *handicap*, que el apalancamiento que necesitas es muy alto, y si no tienes cobertura del Estado difícilmente vamos a crear un parque de empresas que se dediquen a hacer parques de viviendas en alquiler; es el *handicap* que tiene. Creo que desde el punto de vista del Gobierno y desde el punto de vista del Estado es fácilmente solucionable. O sea, supone una cantidad de dinero muy pequeña dentro de los presupuestos dar cobertura a los créditos necesarios para hacer estos parques de vivienda. No es financiarlos, es dar la cobertura; no es demasiado difícil y solucionaría muchos problemas.

Ley de sostenibilidad económica y opción por el alquiler. Cualquier política que lleve a facilitar poner en el mercado viviendas en alquiler me parece bien. Ahora, vuelvo a insistir, no nos confundamos: el parque de viviendas libre en este momento no es un parque de viviendas de alquiler, es otra historia. Porque el señor que tiene una vivienda que la ha financiado libremente, en este momento igual sí que hoy, por un problema económico, para que no se la quede el banco, o los propios bancos para salvar sus propios balances, van a sacarla y le van a poner un alquiler, y le podemos poner la etiqueta que queramos, protegida, no protegida, subvencionada, lo que queramos, pero dentro de cinco años, seis años, cuando el ciclo cambie (ojalá fueran dos años o sean diez meses), precios para arriba otra vez, viviendas a la venta, desaparecen del alquiler y seguimos teniendo el mismo problema. O sea, o lo vinculamos y hacemos un producto expresamente pensado para alquilar, o lo demás no nos va a funcionar.

Galicia. Galicia tiene técnicamente un pequeño problema, que la ley de urbanismo de Galicia no permite que suelos calificados de equipamiento se transformen en suelos calificados de equipamiento con un cambio de uso destinado a vivienda protegida. Y esto es un pequeño *handicap*. Es de las pocas comunidades en España que no lo permite y no sé exactamente por qué. Hemos estudiado dos operaciones. Una en La Coruña, y otra en Vigo. Concretamente este modelo —siempre hacemos vivienda protegida en régimen general— lo hemos aplicado a jóvenes, lo hemos aplicado a comunidades (somos la primera empresa que está haciendo viviendas protegidas en régimen de alquiler para universitarios, en Gandía; o sea, la primera que se hizo en España la estamos haciendo nosotros; ahora vamos a empezar otra en Manresa, y en Vigo se quiere hacer una). Creemos que para este tipo de operaciones para comunidades, para esta vivienda protegida en régimen de alquiler para comunidades, en España hay muchas grandes bolsas de suelo de equipamiento; suelo por ejemplo de los cuarteles del ejército; operaciones que estamos estudiando que a veces parecen tontas pero que tienen su influencia: hay un grave problema en el sector sanitario porque en las grandes ciudades los auxiliares sanitarios no quieren ir a trabajar a los hospitales porque el coste de la vivienda es tan alto que no lo pueden pagar y prefieren, por decir alguna cosa, trabajar en cualquier hospital —hablo de Cataluña— que trabajar en un hospital de Barcelona. Pues los complejos sanitarios tienen zonas de equipamiento susceptibles de hacer viviendas protegidas en régimen de alquiler para colocar profesionales del sector sanitario. Durante muchísimos años aquí en España las licenciadas y licenciados en Enfermería se iban a trabajar a Suiza, con sueldos un 20 por ciento más altos que en España; la única diferencia es que allí tenían vivienda y servicios al lado del hospital. ¿Cómo estaba hecho? Vivienda protegida.

¿Cómo funcionan los grandes parques de vivienda en Europa? Hay dos modelos: el alemán-holandés y el

francés. Cosa común que tienen los dos: suelos públicos, avales públicos, operadores privados; después cada uno tiene su diferencia a nivel jurídico, pero cumplen estos tres parámetros, suelos públicos, avales públicos y operadores privados; y creo que esto funciona.

Creo que no me he dejado ninguna pregunta por responder. **(El señor Matos Mascareño pide la palabra.)**

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Doy por hecho que los alquileres son al precio máximo que permite la vivienda protegida. Dado que el suelo es público y que se trabaja muchísimo en convenio con los ayuntamientos, ¿interviene la Administración pública en la selección de los inquilinos? ¿Y con baremos muy complicados?

El señor **PRESIDENTE**: Señor Ruiz, tiene usted la palabra.

El señor **DIRECTOR DE VISOREN, VIVENDES SOCIALS EN RENDA** (Ruiz López): Somos operadores. O sea, los suelos los ganamos siempre con concurso público. Los precios son los fijados en los planes de vivienda. Y son los ayuntamientos quienes nos dan la lista de usuarios. Nosotros no hacemos ninguna selección. Los criterios son los mínimos que marca la ley (no ser propietario de una vivienda, tener rentas entre dos veces y media y cuatro veces y media o cinco veces y media el Iprem), y después hay algunos ayuntamientos que marcan algunas normas más (tres o cuatro años de empadronamiento, cada ayuntamiento marca las suyas). Entonces, particularmente siempre decimos que cuantas menos normas y menos barreras, mejor. Nosotros tenemos una promoción en Cataluña con un 85 por ciento de ocupación de inmigrantes; de éstos, el 70 por ciento magrebí. Es nuestra promoción estrella, tenemos un cero por ciento de impagados en dos años de explotación; cero por ciento de impagados, cero por ciento de incidencias. En otros ayuntamientos que han querido ser muy restrictivos y hacer las viviendas para los hijos de la población nos hemos encontrado con alguna desagradable sorpresa.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Alguna otra pregunta? **(El señor Pérez Arca pide la palabra.)**

Tiene la palabra el señor Pérez Arca.

El señor **PÉREZ ARCA**: Creo haberle preguntado respecto del problema de la morosidad y sobre la agilidad para los desahucios.

El señor **DIRECTOR DE VISOREN, VIVENDES SOCIALS EN RENDA** (Ruiz López): Nuestra morosidad es muy baja.

El tema de los desahucios. Vamos a ver, evidentemente se puede mejorar y se puede mejorar bastante,

pero entra dentro del marco judicial y aquí hay una serie de componentes en los cuales no creo que debamos entrar. Porque si queremos regular mucho nos vamos a encontrar —y lo digo por experiencia de algunos sitios— con que el Poder Judicial también se rebota, el Poder Judicial puede decir: Oiga usted, no me diga cómo tengo que interpretar la ley. Una familia con una serie de condiciones crea muchos problemas de desahucio. Este realmente es el problema. Vamos a ver, el tema del desahucio, de la morosidad, etcétera, es muy importante cuando queremos coger viviendas libres y ponerlas en alquiler. Pero si nosotros hacemos viviendas protegidas para alquilar, el tema de la morosidad es menor, es un 1 por ciento de morosidad. Somos seguramente el negocio de España que tiene menos morosidad; no es un problema.

El señor **PRESIDENTE**: Una vez más, en nombre de la Comisión, le agradecemos su comparecencia a don Ramón Ruiz López; creo que ha sido una comparecencia muy ilustrativa. Yo, y creo que otros diputados y diputadas, nos vamos a quedar con algunas frases: suelos públicos, avales públicos, operadores privados. Esto es un verdadero programa, y creo que hay que tomar buena nota de sus aportaciones, que en definitiva es lo que esta Comisión pretende.

Damos por terminada esta comparecencia y vamos a suspender cinco minutos la sesión antes de sustanciar la segunda. **(Pausa.)**

— **DEL SEÑOR CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO EN EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA (SÁNCHEZ DE MUNIÁIN LACASIA). A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO. (Número de expediente 219/000301.)**

El señor **SECRETARIO** (Ruiz i Carbonell): Empezamos la segunda comparecencia.

Tiene la palabra don José Luis Sánchez de Muniáin Lacasia, concejal delegado de Urbanismo en el Ayuntamiento de Pamplona. Cuando usted quiera.

El señor **CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO EN EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA** (Sánchez de Muniáin Lacasia): Muchas gracias por su interés y, sobre todo, por su amable invitación. Realmente es una satisfacción acudir aquí a explicar aquello que consideramos que puede interesar, sobre todo viniendo de un ayuntamiento ya que, como bien saben, en materia de vivienda los ayuntamientos tenemos una buena parte de la competencia normativa y prácticamente el cien por cien de la aplicación de toda la legislación que emana tanto de aquí como de las comunidades autónomas. Por lo tanto yo creo que es un acierto, y para nosotros un placer saber que se cuenta también con la opinión, con la experiencia de los ayuntamientos.

Me ha parecido oportuno comentar en esta comparecencia lo que está suponiendo una ley foral aprobada por

el Parlamento de Navarra, la Ley Foral 6/2009, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Es oportuno porque precisamente es una iniciativa legislativa que ha venido al calor de la crisis económica, y especialmente inmobiliaria, y con unas finalidades dirigidas no solo a disponer de vivienda protegida, sino también a reactivar un sector que en estos momentos está sufriendo un fuerte parón en todos los ámbitos. Hasta el punto, y esta es otra parte de la comparecencia, de que no es solo comentar esta ley, sino también explicar una parte de la aplicación en el Ayuntamiento de Pamplona, porque no es lo mismo aplicar las normativas sobre planeamientos a desarrollar que, como en este caso y dada la situación económica, como en muchos otros ayuntamientos, hacerlo en desarrollos donde está culminada toda la tramitación urbanística, están hechas las reparcelaciones, incluso con la urbanización en construcción y con las calles, viales e infraestructuras también en construcción. El parón sobrevenido realmente puede poner en peligro, y de hecho ha puesto en peligro, estos desarrollos.

La situación de partida precisamente era ésta, es muy fácil comentarla: obedece a unos desarrollos urbanísticos llevados a cabo en época de expansión económica e inmobiliaria, generalmente un urbanismo de cierta calidad, en Pamplona además con una densidad más bien baja, y con unos amplios estándares de dotación. Esto es importante por lo que han supuesto las modificaciones sobre la marcha que ha habido que ir introduciendo. En Pamplona, por ejemplo, y su área ha habido varios barrios en construcción, del orden de 6.000 viviendas en unos casos, 3.000 en otros, que en estos momentos están con toda la maquinaria construyendo y preparando ese entorno de esas viviendas futuras. Además en su mayor parte llevadas a cabo por el sistema de gestión de cooperación, es decir que los propietarios del suelo van abonando sus cuotas y con esas cuotas se va llevando a cabo la urbanización, y llega un momento en que esos propietarios que tienen que contribuir con cuotas urbanísticas no tienen liquidez para abonar esas cuotas que permitan que avance esa urbanización.

Por tanto la situación que se comenzaba a plantear era de absoluto colapso, con consecuencias graves en otros ámbitos como el empleo, que progresivamente iba desapareciendo. Por tanto en estos desarrollos, que tenían ya serios problemas para seguir adelante debido a esta reducción progresiva de la venta de viviendas, había que dar respuesta a la situación, y no solo con las leyes y la normativa propia del urbanismo y de la ordenación del territorio; había que ser más ambicioso y había que integrar otras políticas desde otras vertientes para realmente poder cumplir estas finalidades, tanto desde la vertiente del urbanismo como de la vivienda, como medidas de carácter fiscal haciendo uso de la competencia que en esta materia goza la Comunidad Foral de Navarra y reorientando instrumentos de política de vivienda como en este caso es la sociedad pública de vivienda Vinsa (es la única sociedad pública participada

íntegramente por el Gobierno de Navarra) que se dedica a la promoción de suelo para vivienda protegida, y que a partir de esta ley se reorienta hacia las políticas de rehabilitación y la vivienda en alquiler.

Los objetivos, las líneas de actuación son estas cuatro. Las cuatro son claves. Es un factor clave agilizar; la agilización administrativa en la aprobación de instrumentos urbanísticos creo que es una de las principales medidas contra la crisis y contra estos atascos, el poder resolver los problemas cuanto antes.

La segunda línea de actuación, ya la comentaba antes, es potenciar los desarrollos urbanísticos en marcha, que lo que está previsto se pueda desarrollar, tomando conciencia de una situación especial y afrontándola.

También ajustar las exigencias de espacios dotacionales y de servicio, es decir, se partía, como he comentado antes, de una amplia dimensión de estándares de dotación, previstos en un momento de bonanza económica, y realmente se ha podido llegar a la conclusión de que, como en otra serie de medidas que administran recursos, se pueden ajustar estos estándares de dotación sin causar problemas graves a la calidad urbanística o a la futura calidad de vida de los residentes, de las personas que van a ir a las viviendas.

Se trabajaba con lo que estaba disponible, con el ajuste de todos los coeficientes. Realmente, sobre todo en desarrollos en marcha, uno de los objetivos clave era no tocar las reparcelaciones, que ya estaban culminadas, que ya habían generado sus derechos y si cualquier medida legislativa o normativa de cualquier rango alteraba una reparcelación, resulta que ya no se producía el efecto, precisamente porque añadíamos más tiempo, más tramitación, y en definitiva más problema y por lo tanto poníamos en peligro la finalidad de la medida y la actuación a tomar.

Importantísimo por los efectos que ya están surgiendo es derivar esfuerzos hacia la rehabilitación de vivienda. La rehabilitación de vivienda absorbe una buena parte del empleo que se ha destruido debido al parón inmobiliario. Y es eficaz porque todo ese esfuerzo derivado hacia la rehabilitación ayuda a aumentar el patrimonio de las familias. Y además incide no solo sobre el empleo, sino también sobre el sector de pequeñas empresas, trabajadores autónomos, por la diversidad de gremios que se ven afectados. Por lo tanto, conscientes de ello, con esta ley se prevén ayudas hasta del 50 por ciento a fondo perdido, acumulables a aquellas que generen las ordenanzas municipales, las ayudas de los ayuntamientos. En determinados casos en la ciudad de Pamplona la rehabilitación en estos momentos, y estamos en un área declarada como de rehabilitación preferente, principalmente los cascos antiguos o los ensanches, las zonas que tienen más de cincuenta años, puede suponer subvenciones a fondo perdido que pueden alcanzar, según rentas, hasta el 80 por ciento. Con lo cual se está, como es lógico, viendo en la práctica una amplia demanda de rehabilitación de viviendas y el parque de la ciudad en estos momentos se está actualizando a un

ritmo considerable. Se incluyen obras no previstas, nunca previstas, como son por ejemplo las pequeñas reformas interiores (de baños, de cocinas), es decir todas aquellas que sean susceptibles de generar pequeños sectores de empleo y que rápidamente el particular pueda acogerse y ponerlas en marcha. Estas reformas ya cuentan con un 20 por ciento de subvención sobre un gasto mínimo de 4.000 euros y con un tope de 3.000 euros.

El tercero de los aspectos es aumentar la edificabilidad en zonas urbanizadas. Lo he comentado antes y luego nos detendremos precisamente para explicar cómo se está llevando a cabo esta medida en el área de Pamplona y su comarca.

Se establece una nueva categoría de vivienda libre que es la vivienda libre de precio limitado. Es decir, se establece un tope para el precio de determinadas viviendas libres de aquellos propietarios que se quieran acoger a este tope, en torno a los 2.300 euros por metro cuadrado, y a estas viviendas se les otorgan unos préstamos protegidos y unas desgravaciones fiscales similares a la vivienda protegida en determinadas condiciones.

Y, por último, otro de los aspectos es el apoyo a la implantación de medidas de eficiencia energética y domótica. A aquellas obras de rehabilitación de fachadas que actúen sobre la envolvente, es decir sobre el aislamiento, se les respalda con un 40 por ciento de ayudas. Y aquellos proyectos, aquellos promotores que realicen proyectos con calificación energética A o B reciben ayudas de entre 20 y 40 euros por metro cuadrado por las instalaciones que lleven a cabo la mejora de la eficiencia energética. A su vez las instalaciones de domótica se subvencionan, a la promoción, con el 40 por ciento.

Por tanto, cinco apartados: la agilización, la rehabilitación de viviendas, el establecer esta nueva categoría de vivienda, y el apoyo a la eficiencia energética, además del aumento de la edificabilidad en zonas urbanizadas. Se pensó que esta era precisamente una de las medidas más importantes, ver cómo se podía incrementar esta edificabilidad, en qué condiciones y cómo se trasladaba esto a los planeamientos concretos. Era la única salida en un momento para intentar reactivar este sector constructivo, este sector inmobiliario absolutamente colapsado y sin posibilidades de seguir adelante. Se pretende que todos estos proyectos que hoy no se están realizando se puedan realizar en breve y que en cualquier caso los propietarios puedan acudir a las entidades financieras con un valor o una garantía reforzada de manera que puedan sostener estas empresas que en una buena parte están pasando por serios problemas, si no por su desaparición o por su traslado hacia otros sectores como el financiero, que son lógicamente los que están sustituyendo a la promoción inmobiliaria tradicional.

A partir de aquí se establece incrementar la edificabilidad hasta un 15 por ciento en suelos que ya están desarrollados, con unas condiciones; como hemos dicho antes, sin alterar la reparcelación; en un tiempo limitado,

que es el que dispone la ley, para que los propietarios puedan acogerse a esta posibilidad. En este caso, si se dan estas condiciones, no habría que variar la previsión de dotaciones obligatorias. El problema surge cuando, como hemos comentado, el suelo ya no es suelo sino que se están introduciendo unas infraestructuras, se están construyendo las aceras; cómo a partir de aquí ofrecemos la posibilidad de acogerse a ese incremento de hasta el 15 por ciento en determinadas condiciones. En Pamplona, finalmente, se introdujo una novedosa y trabajada fórmula de aplicación que consistía en variar la superficie que define el aprovechamiento de proyecto. Hasta ahora se trabajaba siempre con la superficie de metro cuadrado útil. A partir de ahora la referencia para la aplicación de esta ley va a ser la superficie de metro construido. De manera que si multiplicamos la superficie construida por 1,13 se obtiene ese 15 por ciento de incremento. ¿Por qué el 1,13, cómo se halla el 1,13? Pues se obtiene precisamente de la relación habitual entre la superficie construida y la superficie útil, que es 1,3 aproximadamente. Si la ley indica que se puede aumentar hasta el 15 por ciento de incremento, la aplicación de ambos conceptos (1,3 por 1,15) nos da este valor, que es el que de una manera sencilla y directa arroja el posible aumento de edificabilidad. Además esta medida ofrece una ventaja, porque uno de los temores era el que se pudiera resentir la calidad urbanística, y de esta forma en la práctica y en lo que es el aspecto de la urbanización supone el incremento aproximadamente de planta baja más ático.

Decía que tiene una ventaja, y es precisamente que ofrece flexibilidad a quienes proyectan las viviendas: cuando se proyectaba sobre el metro cuadrado útil, lógicamente los proyectos van al máximo. Ahora, cuando lo que define y lo que se computa es la superficie construida, cuando lo que define el aprovechamiento es la superficie construida los proyectistas y los propietarios pueden destinar mayor superficie precisamente a mejorar la construcción, pueden llevar a cabo muros más anchos con mejores medidas de aislamiento, pueden establecer patios interiores que mejoren la calidad del proyecto o diversas mejoras que al final redundan en una mayor calidad de construcción, en muchos casos en más habitabilidad y, en definitiva, en un mejor producto que ofrecer a los clientes y que, si bien no tiene por qué repercutir en el precio, sí que puede incentivar la posible demanda. Obliga a los ayuntamientos y a los inspectores de Urbanismo a un mayor control, puesto que ya no solo tienen que medir las envolventes de las fachadas, sino que tienen que ver el proyecto con más detenimiento para comprobar realmente todas estas condiciones, pero de otra parte se incentiva la calidad urbanística de estos desarrollos que en estos momentos están en cierta crisis.

Las infraestructuras previstas tienen que resolver este nuevo incremento, es decir, no se puede utilizar un incremento de edificabilidad al calor de esta ley si las infraestructuras previstas en los desarrollos no responden a

este nuevo aumento. Y en cuanto a los ayuntamientos, estos posibles incrementos se traducen generalmente en modificaciones de planeamiento, por lo que los promotores han tenido un plazo de tres meses para presentar una propuesta de aplicación que los ayuntamientos validáramos y que la concretáramos en las modificaciones de planeamiento que diesen juego.

El resultado en los pocos meses que lleva de aplicación esta ley en lo que se puede contemplar a ras de calle es, por un lado, una intensa actividad rehabilitadora y, por otro lado, cierto optimismo en el sector, que está comprobando cómo realmente hay un apoyo con cierta eficacia y puede solventar ese problema que comentábamos al principio, que no se produzcan impagos de cuotas de urbanización, que por lo tanto esas urbanizaciones sigan y que las empresas que están urbanizando puedan seguir trabajando. Y esperemos que ya muy pronto, una vez que adapten los proyectos a esta nueva ley, esas licencias que hasta ahora no entraban, cuando veníamos de una época en que había realmente un colapso de licencias urbanísticas, como se puede fácilmente suponer, ahora al menos se reactiven y se pueda continuar ofreciendo más vivienda protegida.

En otro caso, en otros apartados de la ley para suelos que no están en ejecución aunque tengan ya un nivel de desarrollo avanzado, lo que se incentiva es mayor incremento de edificabilidad a cambio de cambiar, alterar vivienda libre para convertirla en vivienda protegida.

Estas son básicamente las medidas de una ley delicada, solo explicable y admisible desde el punto de vista de esta situación. Es una ley que además ha tenido una importante concertación en sede parlamentaria, en el Parlamento foral; ha nacido del acuerdo común del Gobierno foral gobernado por Unión del Pueblo Navarro y por el Partido Socialista de Navarra, y ha sido también consensuada y acordada con los diferentes agentes sociales, tanto empresarios como sindicatos, como otras organizaciones del sector. En la práctica, una ley con cierto aspecto delicado está siendo bien acogida y no está sometida a grandes tensiones en su aplicación. Y realmente los técnicos de las diversas administraciones que la tienen que aplicar, a pesar de estar enfrentados a un trabajo complicado, lo están resolviendo con bastante interés, puesto que hay confianza en general en que puede ayudar a paliar en parte los efectos muy negativos que ha supuesto este parón inmobiliario sobre las expectativas de calidad de vida de muchas personas y también sobre la transformación de los propios núcleos de población.

Hemos pensado que contar de alguna manera esta iniciativa legal puede ayudar a trasladar algún criterio allá donde se pueda aprovechar, y yo creo que ahora lo que procede es someterme a sus indicaciones y preguntas para, si es posible, responderlas.

El señor **SECRETARIO** (Ruiz i Carbonell): En primer lugar tiene la palabra doña Inmaculada Guaita Vañó en nombre del Grupo Parlamentario Popular.

La señora **GUAITA VAÑO**: Me gustaría iniciar esta intervención, como no puede ser de otra manera, agradeciéndole, señor Sánchez de Muniáin, que nos acompañe hoy en esta Comisión de Vivienda aquí en el Congreso de los Diputados y que comparta con nosotros todas sus reflexiones y las propuestas que desde Unión del Pueblo Navarro nos ha trasladado hoy aquí.

Hoy nos ha expuesto su experiencia como concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, así como también nos ha explicado la Ley foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Yo, que he estado leyendo detenidamente esta ley, echo de menos una cosa, que es lo siguiente. He traído el periódico *El Mundo* —aunque viene reflejado en todos los periódicos regionales de mi comunidad; yo soy de la comunidad valenciana—, que publica esta foto de un sorteo de viviendas de VPO en el año 2006, y otra foto de un sorteo de viviendas de VPO ayer en Valencia. Para 120 viviendas se presentaron 23 aspirantes solo. ¿Esto por qué viene dado? Pues porque el que accede a una vivienda de VPO, que es por sorteo, o sea, la gente estaría encantada de que le tocara una vivienda de VPO, cuando llega al banco no encuentra la financiación adecuada para poder comprar esa vivienda. Esa es una de las carencias que yo encuentro en esta ley que usted nos ha venido a exponer hoy aquí.

Por lo demás, me parece perfecto que actúen directamente interviniendo en los instrumentos urbanísticos que afectan al proceso de creación del suelo para una rápida puesta a disposición de los agentes económicos de suelo apto para la construcción, así como para potenciar desarrollos urbanísticos en marcha, porque esto va a hacer que el sector de la construcción, que queramos o no es un sector motor de nuestra economía porque detrás de él van otros muchos sectores, acelere su reactivación económica.

También he encontrado interesante que el planeamiento urbanístico no se dilate en el tiempo, ya que si no ocurre lo que nos ha pasado en muchas comunidades autónomas (y supongo que en la suya también), que se han desarrollado urbanísticamente algunas zonas y cuando ha venido aprobada la reparcelación y cuando ha venido la hora de empezar a urbanizar el sector, tanto el agente urbanizador como los propietarios de suelo se ven con dificultades económicas para poder, como usted nos exponía, hacer frente a esas cuotas de urbanización. Por eso es importante en todos los planeamientos urbanísticos agilizar los trámites a la hora de desarrollar nuevas zonas.

Entiendo también novedosa la propuesta de disponer de una parte de la superficie destinada al planeamiento de dotaciones locales para la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler, a través —he entendido yo, no sé si será así— de la cesión del derecho de superficie. ¿Cree usted realmente que esto abarataría el alquiler incentivando la demanda?

Y una duda que también se me plantea: ya que esta ley se está aplicando, ¿quién promueve, construye y

explota estas viviendas? ¿Es la empresa privada, es la comunidad autónoma, es en su caso Vinsa o en otras comunidades autónomas serían los institutos de la vivienda que están creados?

Por último, me gustaría saber si esta medida ha dado sus frutos.

Nos explicaba también la posibilidad de aumentar la edificabilidad hasta el 15 por ciento en algunos ámbitos de la ciudad que ya se están desarrollando. Entiendo yo que la reparcelación ya ha sido aprobada y que se están desarrollando. Ustedes en la ley explican que tenían unas trabas porque a la hora de planear urbanísticamente las zonas debían dejar bastante suelo dotacional y que ahora mismo, con esta nueva ley, están reduciendo ese suelo rotacional. Si se incrementa la edificabilidad, aunque no se incremente el aprovechamiento, ¿esos suelos dotacionales se van a adecuar a la edificabilidad incrementada o se van a dejar en el estándar que está establecido en la ley?

Por el lado de la demanda también actúan ustedes con medidas fiscales mediante ayudas directas a los particulares, como usted bien ha dicho, a través de la rehabilitación de viviendas, reforma de cocinas, baños, instalaciones de domótica, mejora en la eficiencia energética de las viviendas. Nos gustaría saber cuánto dinero ha aportado el Gobierno foral a estos proyectos de rehabilitación y si se acompaña esta medida con ayudas a todo el ámbito de la rehabilitación, es decir, al área donde están ubicadas las viviendas que se están rehabilitando.

Otra novedad es que ha incluido en esta ley la posibilidad de calificar como protegidas las viviendas libres terminadas o previstas en proyectos de reparcelación ya inscritos, posibilidad que el Partido Popular ha querido modificar en el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 y que fue rechazada aquí en el Congreso.

También regula la vivienda libre de precio limitado; es, como usted ha dicho, algo novedoso y que puede beneficiar a la gente que acceda a ella al acceso de préstamos cualificados en las condiciones convenidas para las viviendas protegidas. Usted dice que no, pero yo he leído algunas opiniones en contra de estas medidas, que han visto como un ataque a la vivienda protegida. Me gustaría saber también cuántas peticiones se han registrado para cambiar vivienda libre por vivienda protegida.

Y también me gustaría saber si piensa que habría que sustituir la promoción de vivienda protegida en régimen de compraventa por la promoción de este mismo tipo de viviendas en régimen de alquiler, si sería una de las formas para movilizar el parque de viviendas que se mantienen actualmente vacías y qué otros obstáculos habría que remover para conseguir movilizar este parque de viviendas vacías.

Establecen también en esta ley una liberalización de las viviendas de protección oficial en el sentido de que se pueden liberalizar las plazas de garaje o los trasteros

y alquilarlos; y también la posibilidad de alquilar viviendas de VPO destinadas a la compraventa. ¿Esto se debe a que ustedes disfrutaban de un régimen distinto al de las otras comunidades autónomas?, ¿cree que otras comunidades autónomas podrían acceder a este tipo de liberalización?

También, como usted bien ha dicho, esta ley la ha consensuado el Gobierno de Navarra con el Partido Socialista de Navarra, y sin embargo recoge una deducción por inversión en vivienda habitual para la adquisición de viviendas, tanto de precio libre como de protección oficial o de precio tasado, que va a llegar hasta el 35 por ciento. Me sorprende este consenso al que han llegado con el Partido Socialista en este tema, ya que nosotros aquí intentamos modificar el IRPF en torno a esta deducción y se nos denegó. Ante esta medida me gustaría saber cuál es su opinión sobre la eliminación de la deducción por vivienda habitual y qué consecuencias cree que tendrá a largo plazo esta eliminación.

Asimismo quería saber, con las transferencias cedidas a casi todas las comunidades autónomas en materia de vivienda, si cree que el Ministerio de Vivienda ayuda o se solapa con las competencias autonómicas, y si cree realmente necesaria la existencia de este ministerio.

Y, por último, querría saber cuáles han sido las principales dificultades con las que se ha encontrado en estos meses de implantación esta nueva ley y si cree que este modelo podría extrapolarse al resto de comunidades autónomas.

Estas son las dudas que me han surgido al leer y al oír su explicación, señor Sánchez de Muniáin, y gracias por compartir con nosotros sus ideas y su tiempo.

El señor **SECRETARIO** (Ruiz i Carbonell): En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra el señor Santamaría.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Vaya por delante la bienvenida, señor Sánchez de Muniáin, del Grupo Parlamentario Socialista. Gracias también por su tiempo, y sobre todo por sus aportaciones, y quiero participarle que deseo encontrarme con usted en otras circunstancias, porque el tema de hoy es serio, pero conocemos que ha sido usted elegido la mejor compañía para visitar Pamplona, y concretamente los sanfermines. Por ello le digo que algún día nos encontraremos allí sin duda. Pero entrando en materia, vaya por delante que no entraremos a rebatir los argumentos del Partido Popular, no por falta de razones, sino porque no es el objeto de la comparecencia de hoy, y nos referiremos más a cuestiones que nos preocupan y queremos conocer su opinión.

Conocemos ya que el Plan estatal de vivienda 2009-2012 está en marcha, plan que alguien ha definido como una de las principales herramientas en política de vivienda. He de recordar que este plan se pone en marcha por el Ministerio de Vivienda del Gobierno de España con dos objetivos: uno, establecer bases que duren y

perduren en el tiempo para hacer posible a los colectivos con mayor dificultad el acceso a la vivienda; y dos, establecer medidas acordes con la coyuntura que mantiene el sector en la actualidad, con las apuestas que conocemos: vivienda protegida tanto en venta como en alquiler, ayuda a los demandantes (también en venta y en alquiler), y sobre todo la apuesta por la rehabilitación con una gran variedad de opciones tanto en la ciudad como en el mundo rural. Conocemos las cifras, más de 10.000 millones para el plan, y una movilización del conjunto del plan de más de 34.000 millones de euros. También hemos conocido del compareciente anterior, el señor Ruiz López, algunas aportaciones no solo en cuanto al tema de vivienda, sino en cuanto al plan. Entonces, quisiéramos saber qué modificaciones o adaptaciones haría por su parte al plan vigente de vivienda y rehabilitación, y qué piensa de estas aportaciones, básicamente cuatro, que el señor Ruiz López nos ha dejado sobre la mesa: el ajuste del tipo de interés, haciéndolo más atractivo a las entidades financieras (sin entrar por nuestra parte a valorarla, porque tendríamos mucho que opinar sobre hacerlo atractivo o no a las entidades bancarias); aumentar la garantía del Estado a través del ICO, la cobertura del ICO, sobre todo en las promociones en que el suelo fuera público y no se perdiera la propiedad por parte de la Administración pública; regular mejor el marco en relación con las tasaciones, es decir, reducir la interpretación restrictiva que están haciendo las entidades bancarias; y por último modificar la financiación y las ayudas y establecerlas en función de la titularidad del suelo. Quisiéramos saber su opinión acerca de estas aportaciones.

Conocemos evidentemente las dificultades para movilizar las viviendas vacías, y nos consta que ha habido numerosas iniciativas desde el ámbito local, desde el autonómico y por supuesto desde el estatal. Seguimos defendiendo la Sociedad Pública de Alquiler, como no podía ser de otra manera, puesto que ha supuesto introducir productos novedosos en el sector y dar un impulso para que otras administraciones establecieran mecanismos similares. De hecho, los promotores privados han puesto 24.000 viviendas en manos de la Sociedad Pública de Alquiler, para la que deseamos los mayores éxitos. También para la Ley de Medidas de fomento y agilización del alquiler, o la ley de Socimi que comentaba mi compañera en su anterior comparecencia. En relación con esto del alquiler y la vivienda vacía hemos conocido alguna opinión que usted ha vertido sobre el tema, y quisiéramos que nos comentara esas fórmulas novedosas que se han establecido en alguna normativa que creo que está en proceso de elaboración.

En cuanto a la Ley de medidas 6/2009 que nos ha comentado, tenía varias preguntas, nos las ha aclarado y solo quería preguntarle si el tema del incremento en la planta baja es para uso comercial o también es para uso residencial, especialmente para viviendas con mayor accesibilidad. Hemos conocido la ecociudad Sarriguren, y nos gustaría que nos ilustrara sobre el tema, principal-

mente el nivel de aceptación de la iniciativa, que nos parece muy interesante.

A expensas de la comparecencia de mañana del presidente Rodríguez Zapatero en esta Cámara, y dentro de la ley de economía sostenible, en lo referente a vivienda, aparte de la duda que ha expresado la portavoz del Grupo Parlamentario Popular, en qué medida va a influir la eliminación de la desgravación, nos gustaría saber su opinión sobre el nuevo tratamiento en el IRPF para la rehabilitación y qué influencia tendría un mejor tratamiento fiscal del arrendamiento.

Por último, ya sabemos que en 1996 —si no me falla la memoria— se redujo considerablemente la participación de los ayuntamientos en el aprovechamiento urbanístico. Tanto la nueva Ley de Suelo como el texto refundido establecen nuevos y mayores porcentajes en favor de los ayuntamientos. Nos gustaría saber si esta circunstancia, por encima de cualquier coyuntura, favorece —nosotros pensamos que sí, pero deseamos saber su opinión— que los ayuntamientos puedan tener una presencia mayor en el acceso a la vivienda, sobre todo para determinados colectivos.

El señor **SECRETARIO** (Ruiz i Carbonell): Tiene la palabra el señor concejal.

El señor **CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO EN EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA** (Sánchez de Muniáin Lacasia): En primer lugar agradezco y valoro el interés, el estudio y el conocimiento de estas iniciativas legislativas que han mostrado todos los señores diputados que han formulado las preguntas. Voy a procurar abordar todas las cuestiones que se han suscitado. En cuanto a las relativas a la rehabilitación me preguntaban si se actuaba —he creído entenderlo así— de una manera más integral y desde otros ámbitos, no solo disponiendo subvenciones muy finalistas a pequeñas reformas o a fachadas. Sí, se actúa tanto de una manera referida a ámbitos espaciales como a diversos frentes que se tienen que abordar cuando alguien, una comunidad de vecinos o un particular, va a rehabilitar. En cuanto a medidas espaciales, se han constituido a lo largo de estos años lo que se llaman zonas de rehabilitación preferente. ¿Qué quiere decir esto? Es una posibilidad que establece la Ley Foral de Ordenación del Territorio, y exige que los ayuntamientos hayan aprobado unos planes especiales de reforma interior o de protección si son cascos antiguos. Aquellos ayuntamientos que hayan definido zonas a rehabilitar preferentemente y hayan aprobado un planeamiento, un plan especial de reforma integral, se les genera en su favor el derecho de acudir al Gobierno foral a que les declare zona de intervención preferente, para merecer una serie de ayudas, tanto al sector público como al privado, dirigidas a la rehabilitación. La primera de ellas, desde el inicio, es que estos planes están íntegramente financiados por el Gobierno foral, de manera que los ayuntamientos no tengan que hacerse cargo de los equipos de redacción

y la elaboración de los planes. En concreto, en Pamplona se aprobó en el año 2004 un plan especial de protección y reforma del casco antiguo, y en el año 2007 un plan especial de los ensanches.

Estas medidas de apoyo a la rehabilitación se complementan con las que están incluidas en la Ley de accesibilidad: barreras y ascensores tienen un importante apoyo económico tanto por parte del Gobierno foral como de las administraciones municipales. Se subvenciona incluso la compra de la porción de local necesaria para disponer de ascensor. Y en determinados ayuntamientos, cuando realmente hay un informe técnico que avale que no hay otra solución que la de ocupar espacio público, y cuando este espacio público se califica por los técnicos municipales como un espacio residual o no imprescindible para los fines habituales de dominio público, se establece mediante pequeños estudios de detalle o planes especiales la posibilidad de enajenar suelo público para la instalación de ascensores o medidas que mejoren las barreras. Se van reforzando todas estas medidas rehabilitadoras desde otros ámbitos. Yo sé que aquí se puede comprobar el resultado puesto que, como hemos comentado, las únicas grúas y andamios de la ciudad son los que están atendiendo las labores de rehabilitación.

En cuanto a los comentarios relativos al alquiler de viviendas y a esa fórmula novedosa —que ahora pasaremos a explicar— que se incluye en una nueva Ley de Vivienda que se va a reformar pues ya está en sede parlamentaria, se ha comentado si son interesantes las viviendas en régimen de derecho de superficie y a quién interesa, a lo público o a lo privado. Interesa principalmente a los ayuntamientos y a la Administración puesto que no ceden ni pierden la propiedad del suelo, reciben un canon y al cabo de los años esa Administración municipal recibe un edificio construido. Aquí lo que se pretende es diversificar, poner en marcha medidas desde diversos ámbitos que puedan incentivar el alquiler. Ninguna de ellas es la solución para incrementar la vida en alquiler, pero todas ellas pretenden tener un abanico de oferta para que nuevos sectores de población vean atractivo este alquiler. Este es uno, el derecho de superficie. Otro es el alquiler con opción de compra, que tiene una ventaja clara sobre todo para el sector más joven, puesto que pueden deducir esas rentas de una futura compra de esa vivienda. Tiene también la desventaja de que es una vivienda que desaparece en el futuro del mercado de alquiler. Como estamos comentando, esas medidas se tienen que combinar con otras. Tiene que haber medidas como el alquiler con opción de compra, pero también medidas que apoyen el alquiler sin opción de compra. Desde todas ellas se quiere actuar.

En cuanto a la fórmula novedosa, se trata de elevar a rango de ley algo que tiene una relación con las viviendas vacías y que se venía haciendo de manera habitual por la sociedad Vinsa, que, por cierto, es la única sociedad que de momento está cogiendo el derecho de superficie; el sector privado por el momento no ha participado. Esta

fórmula consiste en que el propietario de una vivienda, si lo desea, puede ceder al Gobierno foral el uso de su vivienda, el Gobierno se compromete a abonarle un alquiler a precio de mercado y a su vez el Gobierno, a través de Vinsa, lo pone en alquiler a precio de alquiler protegido. Al cabo del tiempo establecido el Gobierno foral devuelve la vivienda al propietario, libre de inquilinos y en el mismo estado en que la donó. Como se sabe, los dos temores que amenazan el posible alquiler de una vivienda vacía son los desperfectos y los impagos. Vinsa, la sociedad pública, constituye los seguros oportunos para sostener este plan de viviendas. Con efectos limitados, hay que reconocerlo, pero es otra forma de incentivar y de ir sumando clientes a este mercado de la vivienda en alquiler.

Se han comentado cuestiones quizá más difíciles de abordar como es la financiación a los aspirantes a adquirir esas viviendas protegidas. Hay incentivos fiscales, desgravaciones, deducciones, etcétera. En estos momentos, al menos en Navarra no se aprecia un resentimiento brutal de esas listas, y todavía se apuesta por seguir actuando sobre la oferta. Hay todavía listas de demandantes. Se ha configurado una lista única de demandantes, de manera que se tenga perfectamente contabilizada la necesidad de estos aspirantes.

En cuanto a la vivienda libre de precio limitado y su posible intervención o colisión con el mercado de vivienda protegida, aquí la justificación es que estas viviendas están precisamente pensadas para un sector que no es el que va a la vivienda protegida, bien porque excede de las rentas que abarca el mercado de vivienda protegida, o bien porque por otros motivos no puede ser futuro adjudicatario de estas viviendas pero tampoco puede alcanzar el precio de una vivienda libre sin ningún tipo de protección ni sujeción. Se aprovecha también un momento en que los promotores y los propietarios tienen un importante parque de vivienda libre colapsado, y de esta forma se establece ese escalonamiento en la oferta de precios de vivienda con esta categoría intermedia entre una vivienda protegida, que no lo es, y una vivienda absolutamente libre y sin ningún tipo de protección. Hay interés, y ya hay varios propietarios y promotores que se van a acoger a esta nueva categoría de vivienda libre de precio limitado.

En relación con la Ley de Suelo y las cesiones, la Ley de Suelo ha establecido nuevas condiciones; por ejemplo, una opción interesante desde el punto de vista de los ayuntamientos son las llamadas actuaciones de dotación, aquellas actuaciones sobre suelo urbano consolidado —el suelo urbano consolidado no genera cesiones—, y en este caso por medio de la Ley de Suelo se introduce un factor corrector, que en determinados momentos se deban generar estas cesiones en favor de la comunidad, que de alguna manera la plusvalía obtenida pueda repartirse entre el beneficiario directo, que es el propietario del suelo consolidado y modificado, y la comunidad, la Administración que dispone la normativa. Son medidas interesantes.

El problema —y es una impresión muy personal, no derivada de ninguna reflexión más allá de lo que supone contestar a esta pregunta—, es que es muy difícil a veces conjugar 17 maneras diferentes de contabilizar el aprovechamiento o 17 formas de armonizar estas medidas en materia de vivienda que tienen un alcance más largo. Y lo digo desde la profunda defensa de las competencias de las comunidades autónomas. Aquí puede estar o una de las finalidades de instituciones como el Ministerio de Vivienda: desde el profundo respeto a esta singularidad, armonizar esta legislación, a veces confusa en su aplicación que en muchos casos obliga a adaptaciones de leyes que ya de por sí son muy dispares según el lugar de donde emanen y en muy poca distancia.

Seguro que ha quedado alguna pregunta sin contestar, pero de momento es cuanto he podido ir reflexionando sobre sus aportaciones, que, más allá de las preguntas, han enriquecido todavía más estas reflexiones.

El señor **SECRETARIO** (Ruiz i Carbonell): Parece que sí que lo ha contestado todo. Solo nos queda agradecerle sus explicaciones, sus aportaciones, que yo calificaría de muy sugerentes. Las tendremos muy en cuenta.

Interrumpimos por unos momentos la sesión. **(Pausa.)**

— **DE LA SEÑORA CONSEJERA DELEGADA DE LAZORA, VIVIENDA DE ALQUILER (OSÁCAR), PARA INFORMAR SOBRE LAS PROPUESTAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO CATALÁN (CONVERGÈNCIA I UNIÓ).** (Número de expediente 219/000295.)

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar la sesión con la comparecencia de doña Concha Osácar, consejera delegada de Lazora, Vivienda de Alquiler, quien nos va a informar sobre las propuestas de construcción de un parque de viviendas en régimen de alquiler.

Damos la bienvenida a la señora Osácar. Tiene la palabra por un tiempo de veinte minutos.

La señora **CONSEJERA DELEGADA DE LAZORA, VIVIENDA DE ALQUILER** (Osácar): Quiero darles las gracias al presidente y a la Mesa por invitarme a compartir con ustedes mis experiencias.

Quiero comentarles por qué estoy aquí. Me dedico desde hace muchos años, más de veinte, a inversión institucional en el mercado inmobiliario. Siempre hemos trabajado en el campo de la vivienda de alquiler, y desde el año 2004 exclusivamente especializados en vivienda protegida de alquiler. Trabajo en Lazora, que es el mayor grupo privado español especializado en vivienda de alquiler. Como digo, nació en el año 2004; en este momento nuestro patrimonio es de 6.000 viviendas protegidas en 52 edificios. Tenemos previsto invertir en los próximos tres años otras 9.000 viviendas para alcanzar

el objetivo de 15.000 viviendas que nos propusimos cuando nacimos en 2004. Contamos con recursos financieros de hasta 1.500 millones de euros, y van dirigidos fundamentalmente a personas jóvenes con niveles de renta entre 2,5 y 5,5 el Iprem. Operamos tanto en alquiler puro y duro como en alquiler con opción de compra, en derechos de superficie... Nuestro campo de actuación es muy importante. Estamos en siete comunidades, y estos son nuestros accionistas. Como ven, son 18 instituciones, 13 cajas de ahorros; pone aquí gestoras de fondos de pensiones, pero son fondos de pensiones gestionados por cinco gestoras. Este es un campo muy interesante, es la primera vez que los fondos de pensiones —esto enlaza con lo que les comentaré a continuación— entran en este tipo de inversión institucional.

Se lo habrán comentado a lo largo de las comparecencias, pero me parece que es interesante hacer un repaso de lo que ha pasado en los últimos años para saber dónde nos encontramos. Todo son fuentes del Ministerio de Vivienda. Entre los años 2000 y 2006 se iniciaron en España, en siete años, casi 5 millones de viviendas. El precio medio se ha multiplicado en ocho años por 2,3; es decir, una vivienda de 100 metros que en el año 2001 valía 96.000 euros ha pasado a valer en 2008 216.000 euros. Como consecuencia de esto el saldo vivo a finales de 2008, el saldo vivo de financiación se ha multiplicado por cuatro. Era equivalente al cien por cien del PIB español: 660.000 millones de euros es la deuda de las familias españolas como consecuencia de la fuerte inversión en el campo inmobiliario.

¿Qué ha pasado, dónde se han producido estas viviendas? Siempre siguiendo fuentes del Ministerio de Vivienda, hemos pasado de 2001 a 2008 de tener un parque de 21 millones (20,9) a 25 millones de viviendas. La segunda residencia en el año 2001 representaba el 25 por ciento, y la principal el 75 por ciento, que tenía casi 16 millones de viviendas (15,7). En el año 2008 tenemos que la segunda residencia representa el 34 por ciento, la vivienda principal el 66 por ciento. Y un dato importante: la vivienda protegida ha sufrido un incremento de 200.000 en todo este tiempo, un 5 por ciento, apenas llega a 30.000 viviendas por año; es decir, se ha mantenido absolutamente al margen de este fenómeno que se ha producido. Las viviendas iniciadas —otro dato— desde 1980, y el porcentaje que representaba la vivienda protegida sobre el total de la construcción. Como vemos, ha habido momentos importantes —no sé lo que nos deparará el futuro— en los que la vivienda, a principios de los años ochenta, representaba el 50 por ciento de la vivienda construida, como ahora va a volver a repuntar, pero ha representado bien poco.

En cuanto al *stock* de viviendas, el problema que tenemos en este momento es que básicamente está en torno a un millón; no sabemos exactamente cuántas, pero un millón. Importante es que el año que viene, 2010, se alcanzará el punto álgido porque se están incorporando las últimas promociones que se iniciaron.

Un gráfico que me parece muy interesante: cómo estamos, cómo saldremos, cuánto va a durar esto. Y aquí hemos incorporado la evolución del precio de la vivienda en base cien con la evolución del paro y con la evolución de los tipos de interés, el precio del dinero. Lo que vemos, básicamente y sintetizando, es que el precio de la vivienda repunta cuando empieza a disminuir el paro; hay una relación importantísima. Por supuesto que el dinero en la última crisis ha sido importante porque había mucho dinero, abundante y barato. Pero no es suficiente. En este momento el dinero es muy barato, hay menos dinero, pero sobre todo hay una situación de paro importante. Les dejo, los datos y SS. SS. luego los pueden analizar.

En resumen, podríamos decir que hay un importante déficit de vivienda en alquiler, y especialmente de vivienda protegida. Respecto a las inversiones, el segundo dato importante es que no existe un sector profesional de operadores de alquiler con capacidad de aportar capital privado para su inmovilización. Este es uno de los puntos clave que luego vamos a repetir. Estoy diciendo capital privado porque tampoco hay capital público, y no me refiero a la financiación.

El sector público apenas ha desarrollado vivienda protegida en alquiler a lo largo de todos estos años, habiendo dedicado la mayor parte de sus recursos, cuando han operado en el campo de la vivienda, a la venta, pero no al alquiler. Y en este momento hay una dificultad para soportar económicamente el patrimonio existente. Si se habla de que hay un 1 por ciento de patrimonio en alquiler de carácter social, sí les puedo decir que la voluntad de muchísimos de los titulares públicos en este momento sería poder enajenar para continuar, por supuesto, en el régimen de alquiler; enajenar porque no tienen recursos, en muchos casos incluso para mantenerlos.

Nos encontramos con otro punto clave para desarrollar este marco, que es el marco jurídico. Nosotros creemos que no ha sido suficientemente atractivo para incentivar la inversión privada. Están, por un lado, los plazos; creemos que son muy cortos —luego voy a explicar por qué—, cada cuatro años es demasiada incertidumbre. Y luego, la normativa va variando a nivel estatal, la de financiación, pero también la complejidad de las comunidades autónomas. Los principales demandantes en este momento son los matrimonios jóvenes, hogares unipersonales, y también se incorpora una nueva categoría, consecuencia de la crisis, que son las familias con viviendas embargadas. En algún lado tienen que vivir y hay ya un colectivo importante. Hay encarecimiento de la vivienda, esfuerzo financiero a niveles no asumibles, dificultad de financiación hipotecaria, cambios laborales; en fin, complejidad en este momento.

Hay mucho tópico en el tema de la vivienda y cómo somos los españoles. Los españoles somos como todos los demás, ¿Somos como los europeos en todo menos en la vivienda? En parte podremos tener ciertas carencias, pero también es un mercado al que se nos ha ido

llevando. En el año 1950 España era un país en el que el porcentaje de viviendas en alquiler respecto a la propiedad era el 50 por ciento; la mitad de la población vivía en alquiler y la mitad de la población vivía en propiedad. Es verdad que si miramos los gráficos europeos, vemos que estamos en un régimen en el que se incrementa el alquiler, aunque nunca ha bajado de niveles del 30 por ciento. Hay excepciones, Alemania se mantiene en el equilibrio, casi el 60 por ciento; y Francia, que ha tenido unas políticas muy activas de carácter fiscal (es un fenómeno a estudiar), ha potenciado el mercado de alquiler en los últimos años.

Nosotros empezamos a operar en este campo para desarrollar un mercado. Un mercado por principio es algo amplio, y algo amplio es donde tienes algo que ofrecer a muchísima población. Muchísima población nos parecía que era el mercado de la vivienda protegida en alquiler, que permite ofrecer unos alquileres a precios más competitivos que el de la vivienda libre. Aquí tienen las rentas de promedio que se dan en las comunidades autónomas con carácter general. Estaríamos hablando de un promedio de 4 a 6 euros por metro cuadrado de alquiler, y hemos puesto un gráfico donde se percibe esta diferencia. En él vemos cómo sube algo el alquiler en las capitales como Madrid, por ejemplo, ciudad donde hay más demanda, más actividad económica, que sería equivalente a Barcelona; estamos hablando de entre 6 y 8 euros por metro cuadrado, sube un poco. El que se diga que se puede alquilar al 5,5 o al 3,5 por ciento es una referencia. Yo les diría que es el máximo al que se puede alquilar, pero no siempre el mercado permite alquilar a esos porcentajes. En cuanto sales de capitales o de sitios como Madrid, por poner una referencia, donde hay un mercado de alquiler bastante activo, no es posible alquilar a los porcentajes porque el nivel adquisitivo de la gente es inferior.

¿Qué es lo que va a pasar en los próximos años?, si queremos de verdad aumentar el parque de vivienda en alquiler. Las estimaciones sobre la creación de nuevos hogares —estamos hablando de primera vivienda, no nos estamos refiriendo a la segunda vivienda—, estará en torno a 150.000 hogares por año. Partíamos de 2008, cuando había un parque que se ha incrementado hasta el 13 por ciento de 2,2 millones de viviendas, el 13 por ciento —son los últimos datos del ministerio— y la propiedad, el 87 por ciento. Si la creación de nuevos hogares es de 150.000, en diez años (2018), tendríamos un parque de 18,2 millones. Si queremos incrementar el parque de vivienda en alquiler, pasar del 13 al 15 por ciento nos llevaría a una estimación que parece razonable, de forma que de cada tres viviendas nuevas una pasara al alquiler (50.000) y 100.000 pasaran a la propiedad. Por lo tanto serían necesarias, para pasar del 13 al 15 por ciento, 500.000 viviendas nuevas. Y esto es lo que yo les decía al principio: ¿Cuánto cuesta esto, cuánto hay que dedicar a esto? 50.000 viviendas al año por 150.000 euros —estamos hablando de un precio, inferior al medio que estábamos comentando antes,

precios de VPO—; 150.000 euros es el precio medio estimado de la vivienda para capitales de provincia y núcleos de poblaciones consolidados; estamos hablando de promedios españoles. Haría falta una inversión de 7.500 millones de euros anuales, de los cuales fondos propios —y aquí es donde está auténticamente el problema— serían 1.875 millones, que sería el 25 por ciento, porque en la deuda coyunturalmente puede que haya problemas; nosotros no estamos teniendo problemas de deuda, nos financia, la banca; el problema está en la existencia o no existencia de fondos propios, que tienen que ser de ayuntamientos, de los que pueden desarrollar este parque, o bien de financiación privada. Este es el problema. Esta es una de las patas.

¿Dónde está este dinero disponible en este momento? El negocio de los promotores inmobiliarios está basado en la rotación de capital. A veces con excedentes han construido en situaciones aisladas parques, pero su actividad es cortoplacista, hacer una promoción y dedicarla a la venta, y solo excepcionalmente la dedicarían al alquiler. En este momento no estaríamos ante esa situación. Los fondos de inversión están bastante poco activos, y es verdad que han invertido el 50 por ciento, por normativa, en vivienda de alquiler; poco en vivienda protegida. El parque que pueden tener en la actualidad estará en torno a 20.000 unidades. El mercado particular ha sido el que tradicionalmente ha operado en este campo, pero no es de prever que haya un incremento considerable. Habrá, pero tendrán que darse algunas circunstancias. Y las administraciones públicas han hecho actuaciones aisladas, y dada la limitación de presupuestos de cara al futuro no creemos que sea el campo donde se puedan construir esas 500.000 viviendas.

Les he traído un ejemplo de cómo operan otros departamentos si es que de verdad se quiere desarrollar ese campo. Les he traído los ejemplos de energía eólica, solar y autopistas. Movilizan inversiones anuales de 2.200 millones de euros; es menos de la tercera parte de la necesidad de inversión que va a hacer falta para subir del 13 al 15 por ciento en vivienda de alquiler. No es fácil, porque entre otras cosas estamos en un mercado maduro, hecho que también hay que tener en cuenta. ¿Qué han hecho aquí? Una vez que consigues movilizar recursos empiezas a endurecer las condiciones para construir o desarrollar mayores parques. Esto desde el punto de vista de la financiación. La otra pata es la regulación. Luego entraré en el contenido de la regulación. En la regulación hay un tema que es tremendamente preocupante: los periodos de carencia y de sustitución entre un plan y otro. Hemos puesto desde el año 2004 porque entonces normalmente hay transferencias, pero hasta el año 2004 el decreto del Estado, quitando las comunidades que no conciertan, como eran Navarra y el País Vasco, las demás replicaban automáticamente el decreto del Estado básicamente, aparte de que hubiera otros proyectos u medidas en cada una de las comunidades. A partir del año 2004 cada comunidad opta, porque tienen transferencias, por tener un proyecto propio. Esto ha llevado a momentos de

incertidumbre jurídica, económica para un inversor, durante periodos que como mínimo, como están viendo, se producen durante dos años. ¿Por qué dos años? Desde que anuncias que se va a cambiar hasta que se cambia, hasta que luego se pacta y se puede poner en marcha, se tarda muchísimo tiempo. En planes cuatrienales esto no tiene ningún sentido, si estamos hablando de que hacer una promoción de viviendas, suponiendo que ya se tuvieran los permisos, licencias y todo, no van a durar nunca plazos inferiores a dos años. Señores, aquí hay un auténtico problema. Creo que se podrían acortar los plazos; quizá de cara al futuro, una vez que cada comunidad esté más rodada, sean más ágiles para la firma de los acuerdos con el Estado. Si esto es así habría que plantearse la posibilidad de que los planes de la vivienda duraran al menos ocho años, para que diera tiempo a desarrollar para poder ser operativos. Si no será imposible que esto vaya adelante.

Desde las condiciones de la inversión, comparando con lo que ha pasado en el sector de la eólica o de las energías renovables, las energías renovables necesitaban dinero para desarrollar —también en el tema de autopistas, etcétera— lo que hacen inicialmente es activar, poner un marco suficientemente atractivo para que movilice recursos y luego, en la medida en que hay respuesta, lo vas recortando. ¿Qué pasa en el caso de la vivienda? No ha pasado eso. Les traigo aquí un ejemplo de los derechos y obligaciones, y vemos que desde el año 2005 las condiciones se van endureciendo, desde el punto de vista de los derechos se mantienen más o menos equivalentes durante este plazo; las subvenciones equivalen al 15 por ciento del módulo, como ven han ido oscilando, se han mejorado equiparando los saldos 2002-2005; los subsidios están ahora en el 20 por ciento, equiparables. Sin embargo, ¿dónde se están produciendo los puntos? Y esto entra en cuestiones de carácter ideológico que no coinciden necesariamente con partidos. A la hora de supuestamente desinvertir son las condiciones en las que se podría enajenar supuestamente este patrimonio. Hemos pasado de una situación en la que el precio de venta a los diez años, era libre, el que marcará el mercado; en el caso de la vivienda protegida (no nos equivoquemos) nunca será el precio libre, porque son viviendas que han estado en alquiler, hay connotaciones sociales, etcétera, y tenían un plazo de diez años. Ahí siempre ha habido el régimen especial de veinticinco años, me estoy refiriendo al de diez años. Se pasa a la posibilidad de que las comunidades legislen entre una y dos veces el módulo en el momento de la enajenación, más IPC, y treinta años de protección. Fue corregido por la ministra Chacón en vista de que comunidades autónomas pretendían que en el año décimo se vendiera al mismo precio al que se había comprado, y eso no tenía salida. Y modifica para que se legisle la banda entre el 1,5 y el 2; y treinta años. En la última normativa que entra ahora en vigor, nos encontramos con que en el momento de desinversión —supuestamente estamos hablando de inversiones privadas, pero esta normativa

es también para los públicos y no hay respuesta, si hubiera respuesta lo entendería— en el año décimo hay que venderlo como máximo a 1,5 del módulo sin IPC, y el plazo de protección es perpetuo. Creo honestamente que en el caso de la vivienda de alquiler y de la venta, al legislar el mercado de alquiler se trasladan problemas del mundo de la venta, pues no tiene nada que ver el mercado de alquiler con el de la venta. En el mercado de la venta hay alguien que automáticamente se beneficia de una situación inicial de por vida, es uso propio; no hay un usuario propio, no hay un beneficiario, son muchos beneficiarios a través del alquiler.

Como ustedes están especializados, les quiero dejar lo que a nuestro juicio son todos los puntos que se tocan a la hora de legislar y que tienen que ver con los paquetes de viviendas. Voy a desarrollar solo rápidamente alguno de ellos, y estamos como siempre a disposición de todos los partidos o de cualquiera de ustedes que pudiera estar interesado. En esta documentación está desde la revisión del plan nacional, incremento, incentivos fiscales, fiscalidad, ayudas del ICO... Voy a pasar rápidamente sobre alguno de estos temas.

La promoción es importante porque aquí surge el primer problema cuando se legisla el alquiler. Yo creo que hay un gran desconocimiento. Esto es lo típico: promoción dos o tres años y venta a particulares. Aquí hay una actividad a corto plazo con una financiación y el particular es el usuario, el que compra. En el caso del alquiler, entre el particular en su caso, es el promotor, tiene su margen de ventas, coste de adquisición, precio de venta del módulo en el caso de la vivienda en alquiler, un patrimonial que tiene que se tiene que quedar, que tendrá una tasa interna de retorno a diez años, que inmoviliza este dinero, que tiene que comprar a la promoción; estamos hablando de diez, más doce o trece años de inversión, son inversiones largoplacistas, es todo lo contrario de la especulación, y en última instancia lo podría vender a particulares. Hay algunos modelos con opción de compra que funcionan, o derechos de superficie. Son críticos para que se desarrolle la estabilidad jurídica, como les decía.

Algunas puntualizaciones chocantes: en enero de 2008, reforma de la ministra Chacón, se estableció una norma adecuada, cuando ya se veía que venía este problema (esto es de carácter coyuntural) para sacar adelante el *stock* de vivienda libre y transformarla en VPO. Entonces decía: se puede hacer, tendrá ayudas, se mantiene durante diez años el alquiler y se puede vender en venta libre. Estábamos hablando de vivienda libre que se transformaba coyunturalmente en alquiler. Podía ayudar a desatascar el problema que había, y mientras tanto se iba destinando al alquiler. Sin embargo, el Plan de Vivienda 2009-2012 ha derogado esta posibilidad. Fíjense en que no ha derogado la posibilidad, sino que hay ayudas para que se destine al alquiler, pero de vivienda libre, no de vivienda protegida. En el caso de que fuera vivienda protegida, además, tendría calificación perpetua, una cosa que es de carácter coyuntural.

Tema importante es que creemos que inmovilizar capitales a más de doce o trece años es imposible; en este momento no se puede ni inmovilizar a corto. Esto sería una solución para mantener los patrimonios durante más tiempo. Al cabo de los diez años, si el régimen es de diez años, ¿por qué no acogerse nuevamente a un régimen que permitiera volver a vincularse durante otros diez años al alquiler? Hay veces que hay lugares donde hay demanda, otros lugares donde no la hay. Las Socimi, ¿pueden ser los financiadores de las viviendas? Pues sí, pero habría que arreglar algo. Tenemos varios instrumentos: las instituciones de inversión colectiva que tributan al 1 por ciento tanto en rentas como en plusvalías y que tenían hasta ahora el requisito, que se ha eliminado, de invertir el 50 por ciento en vivienda. Las Socimi tributan al 18 por ciento, pero no está pensado para inversor institucional, porque el inversor institucional tributaría al 30 por ciento. Lo que dicen es que si invierten el 50 por ciento en vivienda, al final la tributación de la parte de vivienda va a ser el 14,6 por ciento. El 14,6 por ciento tributan las rentas, pero en los fondos de inversión inmobiliarios tributan al 1 por ciento, y existen regímenes especiales para el alquiler que tributan al 4,5 por ciento de las rentas de alquileres. Esto son leyes importantes.

Cargas adicionales que se tienen y que no ayudan: el IVA para los alquileres, los costes de construcción...

Quiero comentarles que las ayudas del ICO la primera parte va dirigida para las instituciones financieras, la franja de la izquierda, para ayudar o a alargar los plazos de la hipoteca, para titularizar, garantizan las hipotecas concedidas a particulares o dar cobertura a los promotores que tienen dificultades. Y hay una ayuda destinada al mercado de alquiler, efectivamente, de 3.000 millones que está dirigida a promotores que destinen la vivienda libre no vendida al alquiler. Les he comentado antes que aquella iniciativa de la ministra Chacón ha sido eliminada y no se aplica. Es decir, nada de lo que está en vigor del ICO se aplicaría para la vivienda protegida destinada al alquiler, para operadores.

Un tema importante es la movilización de suelo para vivienda protegida. Creo que de algo de esto les han hablado. Eliminar los límites de densidad —sé que esto es competencia de ayuntamientos y comunidades—, pero no tiene mucho sentido que haya densidad en el caso de viviendas. Tiene que ser más libre, porque luego salen modelos de vivienda protegida de 50 ó 70 metros y no somos nosotros los que determinamos, es la propia normativa. Sí es muy importante convenir con ayuntamientos, generar suelo con apoyos financieros y medios técnicos por parte del ministerio. Creo que los ayuntamientos necesitan apoyo para poder generar suelo. Los suelos públicos, creemos que sería más lógico que vaya destinado al alquiler y no a la venta. Los suelos dotacionales para alquiler es una muy buena solución. Nosotros tenemos viviendas dotacionales, construidas sobre suelos rotacionales. Habría que agilizar trámites. Las casas de alquiler, las viviendas protegidas tienen ahora una calidad buenísima. Muchas gracias por haberme escuchado.

El señor **PRESIDENTE**: Debo decir que nos va a depositar en la Comisión la presentación, y por tanto todo esto que hemos visto casi como un *flash*. Son aportaciones de una gran riqueza desde el punto de vista de los trabajos de la Comisión, y los servicios administrativos harán lo necesario para que llegue vía correo electrónico a SS. SS. Le agradezco la presentación inicial a la señora Osácar. Y vamos a dar ya la palabra al turno de portavoces. En primer lugar, en nombre del Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra la señora diputada Olga Iglesias.

La señora **IGLESIAS FONTAL**: Intervengo en nombre del Grupo Parlamentario Popular. En primer lugar, quiero agradecer a doña Concha Osácar su comparecencia ante esta Comisión; Comisión a la que enriquece con sus aportaciones y su amplia y exitosa experiencia como gestora de viviendas en alquiler.

Creemos que una persona que en una entrevista, en enero de 2008, se definía desde el punto de vista empresarial —y cito textualmente—: «Soy corredora de fondo con proyectos a largo plazo, y siempre en equipo y en campo conocido». Con este perfil necesariamente tiene algo positivo que aportar a esta Comisión del Congreso de los Diputados, cuya obligación, la nuestra, es estar en contacto diario con lo que ocurre día a día en la sociedad, o más coloquialmente con lo que ocurre en la calle. Quiero felicitarle por el contenido de su comparecencia, ya que no es frecuente encontrarse con datos tan concretos y cuantificables, tal y como nos ha aportado en esta Comisión. Quiero adelantar que ha dado la clave en algo, en la inseguridad jurídica de la que nos ha hablado.

La demanda de viviendas protegidas en España es muy superior a la oferta. Se calcula que en torno al 90 por ciento de los ciudadanos podría optar a una vivienda protegida en propiedad. Pero ante una situación de crisis como la actual la mayoría de las personas no disponen del 20 por ciento del importe de la vivienda y el banco no les va a conceder en la hipoteca, ya que solamente concede en torno a un 80 por ciento del importe total de la vivienda. Cuando empezó la caída de ventas se dio por hecho que el alquiler podría ser una solución y una oportunidad para crear un mercado y un sector especializado; había demanda de vivienda que no podía materializarse en adquisiciones debido al cierre crediticio de la banca. En este sentido Lazora ha sido una de las pocas empresas que ha apostado por el mercado de alquiler.

La alternativa a la compra de vivienda debería ser el alquiler, que se adapta mejor a la disminución de renta de las familias y además facilita la movilidad geográfica. Y en este sentido todos los grupos políticos están de acuerdo en impulsar el alquiler. Nos congratulamos, de hecho, de que en el Plan de Vivienda 2009-2012 se introdujo el alquiler con opción a compra, propuesta realizada por el Partido Popular, que llevábamos en nuestro programa electoral. Hay que tener en cuenta que en España se dan circunstancias distintas respecto del alquiler de viviendas. Por un lado, un aspecto cultural que nos dife-

rencia, y mucho, de otros países europeos; los españoles preferimos acceder a una vivienda en propiedad que a una vivienda en alquiler. Se calcula que únicamente el 13 por ciento de la población española alquila vivienda, frente a un 40 por ciento de otros países europeos; tal y como nos mostraba la comparecencia la media europea es de un 33 por ciento. Por otro lado, un aspecto estructural, ya que tradicionalmente la ley ha apoyado más bien poco al propietario de la vivienda. Se ha tratado de impulsar el alquiler modificando la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Propiedad Horizontal, que ha finalizado su tramitación el 23 de octubre en el Congreso. No se han incluido las enmiendas del Grupo Parlamentario Popular y finalmente solo se han introducido sutiles mejoras, pero consideramos que se ha perdido la oportunidad de dar esta mayor seguridad jurídica a los posibles arrendadores que tienen su casa vacía y no la alquilan por miedo a los inquilinos que pagan un mes y luego se quedan hasta que la lenta justicia les echa. Lamentamos una vez más la oportunidad perdida.

Está claro que las medidas que ha adoptado el Gobierno para impulsar el alquiler no están teniendo éxito. No tuvo éxito cuando anunció una medida para convertir parte del *stock* de viviendas sin vender en viviendas protegidas y viviendas protegidas para alquilar. Ni tampoco tuvo éxito cuando creó la Sociedad Pública de Alquiler, que acumula pérdidas que superan ampliamente los 20 millones de euros. El Grupo Parlamentario Popular ha pedido en numerosas ocasiones la disolución de la Sociedad Pública de Alquiler; como dije anteriormente, acumula más de 20 millones de euros de pérdidas, y ello por gestionar 12.000 contratos de arrendamiento en sus cuatro años de vida, lo que ha hecho necesariamente la aportación adicional de alrededor de 13 millones de euros con el fin de sacarla de la situación de quiebra en la que se encontraba. No parece ni es un modelo de eficacia y eficiencia a seguir. En este sentido le pregunto a la comparecencia que nos gustaría conocer su valoración sobre la Sociedad Pública de Alquiler.

El Grupo Parlamentario Popular cree necesario movilizar el actual *stock* de vivienda nueva sin vender, que se calcula en 800.000 o un millón de viviendas, como nos adelantó. Para ello hay dos vías: su venta, así como la incorporación al mercado de alquiler. Una vez más se ha desaprovechado la oportunidad de dar este impulso y se rechazó la enmienda que el Partido Popular presentó a los Presupuestos Generales del Estado de 2010, por la cual se proponía tomar medidas que permitiesen la conversión de vivienda libre en vivienda protegida, medidas que permitiesen la incorporación del actual *stock* de vivienda nueva sin vender al mercado de alquiler, así como medidas que garanticen que las familias que desean comprar una vivienda de acuerdo a sus posibilidades económicas puedan acceder a los fondos con los que se ha dotado de liquidez al sistema financiero.

En España hay suelo urbanizable suficiente susceptible o reservado para albergar vivienda protegida. Pero se hace necesario que este suelo llegue a los promotores de

viviendas, sean estos públicos o privados, y que lo haga a un precio adecuado. Una vez más se rechazó otra de las enmiendas del Grupo Parlamentario Popular a los presupuestos que iba destinada a la toma de medidas para incrementar la construcción de viviendas protegidas tanto en régimen de venta como en régimen de alquiler. Como usted sabe, en el Consejo de Ministros del viernes pasado, día 27 de noviembre, se aprobó el anteproyecto de ley de economía sostenible. Al Grupo Parlamentario Popular le gustaría conocer la valoración que hace de las medidas contempladas en esta ley para impulsar el alquiler.

Aprovechando su presencia, me gustaría hacerle varias preguntas y con esto acabo, ya que el objetivo de esta Comisión es aprovechar y disfrutar de la opinión de un experto —experta en este caso— que nos ayude a aquellos que tenemos alguna responsabilidad a la hora de legislar y de hacer normas lo más próximas posible a las necesidades de la sociedad, de los ciudadanos. Algunas de estas preguntas ya han sido contestadas por la compareciente. No obstante, volveré a nombrárselas.

¿Podría concretar cuáles considera que son las principales barreras de la Administración a la hora de impulsar los parques públicos de vivienda? Aunque ya nos ha hablado de movilizar recursos y de voluntad de desarrollo del sector, nos gustaría que nos concretara qué procedimientos debería agilizar la Administración. Respecto a ese millón de viviendas, ¿qué medidas cree que se deberían adoptar para disolver este actual *stock* de viviendas sin vender? Con la eliminación de la deducción por vivienda habitual, ¿usted cree que esto va a servir para impulsar el alquiler? Ya que parece que la Sociedad Pública de Alquiler no es eficaz ni eficiente, nos gustaría que comentase qué modelo de colaboración público-privado nos recomendaría o sería el más óptimo a seguir. También nos surge la pregunta de si la iniciativa de su empresa, que al parecer es rentable, ¿por qué no es copiada o seguida por otros sectores en el mercado?

En intervenciones anteriores se planteó que nos gustaría conocer en qué grado ha afectado la crisis al incremento de la morosidad en el pago de alquileres. Yo que soy de una provincia gallega, Lugo, veo que normalmente en los objetivos de empresas como la suya no suelen aparecer pequeñas provincias o áreas; por tanto, ¿qué leyes consideraría usted que hay que modificar para que resulte atractivo invertir en todas las áreas y provincias? Y para acabar no podemos dejar de hacerle una pregunta un tanto futurible, sobre cuál cree usted que va a ser la evolución del mercado inmobiliario, y si cree que los inmuebles van a ser un activo interesante en los próximos años.

Por último, le doy las gracias por su comparecencia, que ha resultado realmente enriquecedora.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene ahora la palabra, en representación del Grupo Parlamentario Socialista, el señor Ruiz i Carbonell.

El señor **RUIZ I CARBONELL**: Señora Osácar, en primer lugar quiero decirle que en mi nombre y en el del

Grupo Parlamentario Socialista, naturalmente, le doy las gracias y la bienvenida; las gracias por su intervención. Ha sido una exposición que yo creo que nos ha dejado a todos más claro el tema del mercado inmobiliario sobre un aspecto que es poco habitual: se habla continuamente, del problema del acceso a la vivienda y normalmente se habla siempre de compra. Es así. Su intervención ha sido muy clara y ha dejado pocas dudas sobre la actividad de la entidad a la que usted representa, por lo que verá que alguna de las preguntas que le hago no tiene mucho que ver con ello. Aparte de que a lo mejor repito alguna cosa que ha dicho, porque la verdad es que la densidad de los datos ha sido muy importante. Además, al hablar el último siempre hay alguien delante que ya ha hecho alguna pregunta. Antes de nada quería dejar constancia —ayer lo encontré en Internet— de que Lazora dice que su finalidad es satisfacer la necesidad de acceso a la vivienda en régimen de alquiler de grupos sociales con dificultades para entrar en el mercado libre. Esto, aparte de un reto, en nuestro mercado inmobiliario es además digno de admiración, se lo digo sinceramente, porque hay que resaltar que miré la fecha de nacimiento de Lazora, y en aquel momento, la verdad, era mucho más fácil ganar dinero de otra manera.

Un primer aspecto que me gustaría preguntarle tiene que ver con la diferente reglamentación —aquí ha salido— de las distintas comunidades autónomas. El anterior compareciente nos ha hablado de Navarra, por ejemplo. ¿El hecho de que cada una de ellas tenga políticas propias de vivienda protegida ha comportado que haya más vivienda protegida de alquiler en unas comunidades que en otras? ¿Considera usted que hay alguna medida en especial adoptada por alguna de las comunidades que pudiera ayudar a que hubiera más vivienda de protección oficial de alquiler? Estamos acostumbrados a dar por hecho que en España la mayoría de los ciudadanos quiere tener la propiedad de su vivienda y decimos que es cosa de nuestra mentalidad. No es así en Europa, donde ya se ha dicho que el porcentaje de ciudadanos y ciudadanas que viven en alquiler es muy superior. Pero la actual situación económica parece que está ayudando a que la mentalidad esté cambiando, y el porcentaje de españoles y españolas que viven de alquiler aumenta, según parece. Ahora bien, antes o después saldremos de la crisis económica. ¿Cuáles podrían ser, a su juicio, las medidas que habría que adoptar ahora para que continuara siendo percibido como interesante el alquiler al mismo tiempo, como mínimo, que la compra y contribuir a un cambio de la consabida mentalidad de la que hablamos habitualmente? Por otro lado, hay particulares propietarios de pisos vacíos que históricamente han alegado que si no los alquilaban era en buena medida porque tenían miedo a alquilar, digámoslo así, porque no se atrevían. ¿Cree usted que hay alguna medida concreta complementaria, aparte de las que ya se están tramitando en esta casa, que facilitase que se pudieran alquilar? Hablo de medidas que también facilitasen el cumplimiento de los objetivos a empresas como la suya. Tengo desde hace muy poco

encima de mi mesa un libro, lo llevo aquí, *El stock de capital en viviendas en España y su distribución territorial*, que no he podido todavía hojear (con h y sin h); por tanto le hablo de sensaciones y de algún número leído aquí y allá. Hay una salvedad, yo soy de Tarragona; estoy al lado de la Costa Dorada, y tengo la sensación —lo digo porque todavía me he podido ojear el libro y no sé si habrá datos tan concretos— de que en Salou o en Cambrils es más fácil comprar un piso que en Tarragona; hay más demanda en Tarragona y es más difícil venderlos en Salou, cuando resulta que hay más. Pero además en Salou se puede comprar un piso —y eso lo he comprobado, he mirado los precios— rodeado de zonas verdes, más barato y más grande que en Tarragona, y supone además un ahorro importante; ahorro que además es superior a lo que puede costar desplazarse si, por ejemplo, esa vivienda está más lejos del polígono industrial en el que se trabaja porque el ahorro paga ese desplazamiento. Pero es que a veces incluso —vuelvo a lo de la mentalidad— lo que queremos es vivir en el centro de la ciudad. Y eso sí que es un cambio de mentalidad que yo considero importante.

Una pregunta más que me sugiere su exposición es si cree usted que es necesario continuar construyendo VPO, con el *stock* existente de viviendas nuevas que no se venden. A lo mejor lo ha explicado anteriormente. Ha dicho que el *stock* de viviendas seguirá aumentando hasta 2010. También le quería preguntar cuáles serían las condiciones esenciales para que fuese interesante para su empresa u otras del mismo tipo adquirir estas viviendas de *stock*, el par de medidas más importantes para dedicarlas a alquiler. Por esta Comisión han pasado comparecientes que nos han hablado de aspectos muy concretos que nos sugerían algunas preguntas. La primera es solo una pincelada: ¿la entidad que usted representa tiene alguna política concreta para los discapacitados? Me explico: ¿tiene un tanto por ciento determinado dirigido a ser alquilado a personas discapacitadas? ¿Qué problemas tendría o tiene esta previsión, en el caso de que la tengan? En una comparecencia hace unos meses en esta misma Comisión el señor Cayo —no recuerdo el apellido—, representante de la mayor federación existente en España de discapacitados, nos hablaba de los problemas que suscita la adecuación de zonas comunitarias, por ejemplo. ¿Sobre este tema tienen alguna política concreta de empresa? La vivienda de alquiler, tanto la protegida como la no protegida, se asocia a las ciudades. Me ha parecido que el anterior interviniente decía algo sobre las poblaciones pequeñas respecto a eso. Dice que no parece fácil que haya en poblaciones pequeñas, en pequeños núcleos de población. Eso quiere decir que si una persona vive en un pueblo le es muy difícil encontrar dónde vivir de alquiler. ¿Han desarrollado alguna iniciativa o tiene alguna idea de futuro sobre este tema? Las estadísticas nos dicen que crece el censo de familias monoparentales en nuestro país, jóvenes que se han independizado, separados, solteros y viudos lo hacen crecer continuamente. ¿Tiene usted alguna sugere-

ncia que hacemos sobre esta cuestión? ¿Cree que habría que introducir cambios en la reglamentación legal de nuestro país referida a viviendas de protección oficial y de alquiler para tener en cuenta mejor este fenómeno creciente? A partir de un comentario que ha hecho el primero de los comparecientes hoy, me gustaría saber qué opina usted del alquiler con opción de compra al cabo de pocos años. Y finalmente, como sabe, la inmigración más reciente ha sido hasta hace poco demandante de viviendas —ahora la crisis lo está haciendo bajar—, tanto de compra como de alquiler. De hecho, hay quien dice que uno de los primeros síntomas de su incorporación a nuestra sociedad es que firma una hipoteca. Entre sus, digamos, clientes ¿hay algún porcentaje apreciable de esta parte de nuestra nueva sociedad? ¿Tienen alguna línea de actuación dirigida a ellos? He dicho finalmente, pero añadido una cosa. Como ya ha dicho anteriormente mi compañero Josep Santamaría, no aprovecharemos esta Comisión para contraponer argumentos a lo dicho por el anterior interviniente, creemos que no es objeto de esta Comisión. Y finalmente, y esta vez sí que es finalmente, en todo caso le reitero en nombre propio y de mi grupo nuestro agradecimiento por echarnos una mano en uno de los temas que más preocupa a nuestra sociedad, como denotan reiteradamente todas las encuestas que se hacen, y puede estar segura de que sus aportaciones no caerán en saco roto sino que las tendremos muy en cuenta.

El señor **PRESIDENTE**: Para cerrar esta comparecencia tiene la palabra doña Concha Osácar.

La señora **CONSEJERA DELEGADA DE LAZORA, VIVIENDA DE ALQUILER** (doña Concha Osácar): Quiero agradecer a todos sus amables palabras. Me gusta un comentario que ha hecho usted: Yo estoy aquí voluntariamente. Esto es importante. En el año 2002 dejé de gestionar un patrimonio enorme que habíamos puesto en marcha, institucional; allí gestionábamos vivienda veíamos que había posibilidades de trabajar y voluntariamente pusimos en marcha este proyecto de vivienda protegida y después de diseñarlo convencimos a los accionistas para que nos acompañaran. Los accionistas son muy importantes y les convencimos de que se embarcaran en un proyecto de vivienda protegida de alquiler muy ilíquido, en una inversión muy ilíquida en la que tenían que estar por lo menos enfrascados durante trece años. Esto me ha gustado. Voy a ver si soy capaz de contestar. Voy a tratar de contestar los puntos más importantes y si luego me ha quedado alguno por sintetizar, alguno libre o alguno suelto, si son tan amables me lo vuelven a preguntar.

Respecto al mercado de alquiler, por empezar por lo último, creo que las respuestas son muy diversas: tiene que haber alquiler puro y duro, para alguien que quiere estar coyunturalmente o que necesita estar en el mercado de alquiler temporalmente, o definitivamente; hay alquileres con opción de compra, que van a otro segmento de

la población. Me parece que es una solución interesante no para todo el mundo, sino para quienes quieren ser propietarios y que por circunstancias, por ejemplo de mercado, porque todavía laboralmente no tienen asegurados sus ingresos, quieren optar por ser propietarios de esa vivienda, y parte del alquiler que hoy pagan será deducido de la venta en el momento de la ejecución. Van a otro segmento de la población. Tiene que haber distintos modelos de pisos y de superficie, los que van dirigidos desde a familias numerosas (muy pocas, por cierto, ahora) hasta a las familias monoparentales que anunciaba. Hay programas para 40 metros... O sea, la población es muy diversa, las situaciones son cambiantes y diversas, y no hay una solución única para todas ellas, esta es nuestra opinión. Por lo tanto, creo que hay que ofrecer una panoplia, siempre que sea clara y que tenga un sentido y una dirección. Es verdad que a la gente le gusta más ser propietaria, pero no nos engañemos: ahora, con duraciones de alquiler a treinta años, esto es un fenómeno nuevo, hasta ahora no había este fenómeno, estarán de acuerdo conmigo en que en treinta, cuarenta años el alquiler y la propiedad tienden a confundirse en gran medida.

A nuestro juicio, la LAU no es el impedimento. La modificación importante cuando parecía que se iba a cambiar el mundo si se modificaba la LAU, que era terminar con los regímenes anteriores de la LAU, que eran contratos indefinidos, aquello sí que era una traba espantosa. Con las modificaciones que se han hecho y demás no creo que en la situación actual la LAU y la duración de los contratos sea el problema más importante, hoy, en la situación actual. Insisto, sí en la situación previa. Había entonces un problema que era fundamentalmente procedimental. Ha habido un pequeño avance, pero el problema sigue siendo todavía el plazo, se han acordado plazos de ejecución inicial, pero el problema es el atasco que hay en los juzgados hasta que la vista tenga lugar. Ahí es donde está el problema. Por cierto, ya que están ustedes aquí, creo que podría haber soluciones imaginativas, como utilizar, si el atasco está en los juzgados, por ejemplo, a los notarios. Los notarios ahora tienen muchísimo menos trabajo y hay muy pocos para confirmar que hay una situación de impago y poder adelantar el momento de la ejecución, pues el desahucio lo tendría que hacer un juez. ¿Por qué digo esto? Porque los pleitos antiguos sí irían por la vía judicial, pero estamos hablando de contratos de corta duración. La gente no va a apelar una sentencia. Esto sería bastante útil —lo digo por ser prácticos—, pues aligeraría los procedimientos.

En cuanto al *stock* actual, dirigido a la venta o al alquiler, como les he dicho, va más enfocado al alquiler; con carácter coyuntural. Mi predecesor ha hablado bastante de este tema, y aquí también hay que decir, y yo estoy de acuerdo con él, que no todo el patrimonio actual en *stock* es susceptible de ser transformado en alquiler; no todo, bien porque la ubicación en la que está no es la adecuada, porque mucho era de segunda residencia, o bien porque la tipología, por el tamaño, no es la adecuada.

Pero seguro que si hubiera una posibilidad de transformarlo en vivienda protegida, podríamos, por ejemplo nosotros, u otros, estudiar esa posibilidad, siempre que la normativa fuera más atractiva. La normativa es la que es, los decretos a nivel estatal, y también la de las comunidades, que tienen un poder importantísimo porque son las que legislan y hay muchas comunidades que tienen su propio modelo. Pero los modelos, desde el punto de vista económico, insisto, no son atractivos. En el tema de la vivienda influyen otros componentes que hacen que no se tomen decisiones valientes desde el punto de vista económico que se toman en otros campos, como en el de la economía, en el de la economía sostenible o en el caso de la financiación de infraestructuras.

En cuanto a las personas con discapacidades, ahora en todas las viviendas hay que reservar viviendas para ellos. Yo reconozco que aquí tenemos un problema. He intentado personalmente llegar a acuerdos con entidades o colectivos que aglutinan a personas con discapacidades para poderles ofrecer nuestras viviendas, porque son las que más tardan normalmente en alquilarse. Hay que tener en todos los edificios viviendas destinadas a personas con discapacidad, que están sin barreras, en fin, orientadas, y no es fácil colocarlas. Por cierto, también aquí creo que están pensadas todas como si la discapacidad fuera total, pero hay gente —veo que por ahí también dicen lo mismo— con discapacidades parciales que deberían poder acceder a estas viviendas —no solamente estamos hablando de la gran discapacidad—, que no se alquilan o tardan en alquilarse. Tiene que transcurrir no sé cuánto tiempo. No es un mercado ágil. Nos acaban de alquilar una, y estoy encantada porque esta chica está tan contenta que le pido que lo diga para ver si otros se animan. Estamos hablando siempre de inversiones a largo plazo. En cuanto a medidas para fomentar la venta, desatascar la situación actual y su duración, tenemos que tragar primero el *stock*. En este momento la situación se ha trasladado del sector inmobiliario al sector financiero. Luego las consecuencias son de nuevo en el inmobiliario porque no hay respuesta y no se empieza a construir, pero la realidad hoy es que el problema está en el sector financiero. El sector financiero se ha quedado o se tiene que quedar con viviendas, se ha quedado ya con muchas, y con suelos. El *stock* de viviendas saldrá antes, habrá un problema en el suelo: hay suelos financiados, hay suelos que tendrán salida y otros que tendrán salida a más largo plazo o que incluso no tendrán salida. El *stock* se irá vendiendo, creo que se irá vendiendo, pero necesitará seguramente un ajuste de precios más profundo del que se ha producido. Pero nuevamente, si el sector hubiera ajustado los precios de una forma drástica como en otros mercados, digamos, más dinámicos, es probable que nuestro sector financiero o parte hubiera sido llevado por delante, o sea que hay que ser realistas. Esto ha habido que irlo provisionando, habrá que ir provisionándolo, en la medida en que el sector financiero vaya provisionando los *stocks*, seguro que saldrán a la venta y se ajustará, y siempre con un

precio más ajustado hay más posibilidades de que se venda. Hemos visto que hay medidas, a través del ICO, para facilitar o asegurar la concesión de hipotecas, etcétera, por parte de las entidades financieras. Porque en este momento el factor riesgo es importantísimo para las entidades financieras a la hora de conceder créditos.

Me han preguntado por la Sociedad Pública de Alquiler, y no tengo respuesta política que darles. No sé si estas iniciativas son rentables desde el principio o no, no lo sé; son iniciativas adicionales, hay Sociedad Pública de Alquiler, hay sociedades públicas municipales, pero no sé si sirven para movilizar parques de particulares, que de otra manera no se movilizarían. Realmente no tengo una valoración. Supongo que son medidas que se van tomando y que quizá sirvan en un tema que es muy importante para que se desarrolle el alquiler, y es que no tengan una consideración —que esto creo que ha sido superado y es fundamental para que un mercado se desarrolle— negativa. Antes vivir de alquiler aquí parecía que era ser de cuarta. Yo soy también de provincias y de una ciudad más pequeña, y, salvo que estuviera motivado por una movilidad laboral, alguien que, residiendo en una ciudad con carácter permanente, viviera de alquiler era un pobre de solemnidad, y esto es fatal. Hoy eso no pasa. En cuanto hay gente, estudiantes que se movilizan, se quedan temporalmente a vivir o lo que sea, o laboralmente, esto desaparece, y creo que es fundamental. Para completar el libro que comentaba, Caixa Catalunya presentó ayer un estudio también muy interesante del *stock* por zonas que creo que estará ya colgado en la página web.

En cuanto a dónde se desarrolla el alquiler puedo decir que el alquiler tiene más sentido desde el punto de vista de demanda, y se llena y hay más demanda donde es más cara la vivienda en propiedad y donde es más caro el alquiler; de ahí hacia atrás se puede hacer lo que sea. Es verdad que eso no es óbice para que cualquier ayuntamiento necesite un porcentaje, porque viene gente por trabajo fundamentalmente o por necesidades económicas. Evidentemente, para una empresa como nosotros es difícil llegar —estamos en siete comunidades y en 12 capitales— a núcleos urbanos pequeños donde la necesidad de viviendas además es de veinte o de treinta viviendas. Creo que junto a proyectos como el que yo lidero o en el que yo trabajo si la normativa es interesante, pueden incorporarse otros pequeños promotores

y patrimonialistas. Es decir, lo mismo que desde el punto de vista de la tipología y de las necesidades del usuario, desde el punto de vista del inversor aquí puede haber un montón de inversores más grandes, más pequeños o más próximos. Pero —y vuelvo al principio, que me parece que es el mensaje más importante— no nos olvidemos de que construir patrimonios exige unas inmobilizaciones de capital muy importantes. Y si de verdad, volviendo al mensaje inicial, queremos subir para equilibrar también el mercado, es bueno que haya más mercado de alquiler porque donde hay más mercado de alquiler los ciclos son más suaves, los ciclos del mercado de la vivienda son más suaves, ya que la vivienda de alquiler sirve para atemperar también la evolución de los precios. Si creemos que eso es así hay que hacer una normativa tanto a nivel de Estado, de decretos, como de comunidades que tengan capacidad para atraer al mayor inversor al campo de la vivienda protegida en alquiler, que es el campo en el que yo me muevo.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Hay alguna señora diputada o algún señor diputado que quiera formular alguna pregunta, alguna observación?

La señora **CONSEJERA DELEGADA DE LAZORA, VIVIENDA DE ALQUILER** (doña Concha Osácar): Perdón, señor presidente, se me ha olvidado decir de qué precios de alquiler estamos hablando. Nuestros precios de alquiler son de 450 euros; si hubiera mucha oferta, 450 euros de promedio, desde 300 hasta algún caso muy puntual en un barrio del norte de Madrid, que es donde se puede llegar al máximo que la normativa te permite, 800 euros, pero con casas de muy buen nivel. Estamos hablando de 300 a 800 euros, de promedio 450. Realmente, si hubiera más oferta de calidad y a 450 euros, yo les digo que tontos los españoles no somos y a 450 euros mucha gente no se plantearía estos problemas de perder dinero; es una cantidad realmente muy asumible por las unidades familiares, sean de una persona o de dos.

El señor **PRESIDENTE**: Si no hay otra cuestión, agradecemos una vez más a la señora Osácar y a todos los comparecientes su presencia y se levanta la sesión.

Era la una y veinticinco 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**

