



# CORTES GENERALES

## DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Año 2009

IX Legislatura

Núm. 449

## VIVIENDA

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

Sesión núm. 20

celebrada el miércoles 16 de diciembre de 2009

Página

### ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparencias:

De la señora ministra de Vivienda (Corredor Sierra) para:

- |  |   |
|--|---|
| — Informar sobre los planes del Gobierno de suprimir la desgravación por adquisición de vivienda. A petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 213/000423.) .....  | 2 |
| — Presentar el informe sobre el stock de vivienda. A petición del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió). (Número de expediente 213/000456.) .....  | 2 |
| — Informar sobre las cuentas anuales de la Sociedad Pública de Alquiler, ante las aportaciones de capital a la sociedad para salir de causa de disolución en los últimos años, así como para informar de las cuentas anuales del ejercicio en curso y del presupuesto para 2010. A petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 213/000550.) ... | 2 |

— Informar sobre las medidas que tiene previsto adoptar el Gobierno para solucionar los actuales problemas de la vivienda en España. A petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 213/000572.) .....	2
De la señora presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler (Huertas Sánchez), para informar sobre las cuentas anuales de la Sociedad Pública de Alquiler, ante las aportaciones de capital a la sociedad para salir de causa de disolución en los últimos años, así como para informar de las cuentas anuales del ejercicio en curso y del presupuesto para 2010. A petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 212/000884.) .....	24

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

**CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARENCIAS:**

**DE LA SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA (CORREDOR SIERRA) PARA:**

- **INFORMAR SOBRE LOS PLANES DEL GOBIERNO DE SUPRIMIR LA DESGRAVACIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO. (Número de expediente 213/000423.)**
- **PRESENTAR EL INFORME SOBRE EL STOCK DE VIVIENDA. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO CATALÁN (CONVERGÈNCIA I UNIÓ). (Número de expediente 213/000456.)**
- **INFORMAR SOBRE LAS CUENTAS ANUALES DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, ANTE LAS APORTACIONES DE CAPITAL A LA SOCIEDAD PARA SALIR DE CAUSA DE DISOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, ASÍ COMO PARA INFORMAR DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO EN CURSO Y DEL PRESUPUESTO PARA 2010. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO. (Número de expediente 213/000550.)**
- **INFORMAR SOBRE LAS MEDIDAS QUE TIENE PREVISTO ADOPTAR EL GOBIERNO PARA SOLUCIONAR LOS ACTUALES PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO. (Número de expediente 213/000572.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a dar inicio a la sesión número 20 de la Comisión de Vivienda, con un orden del

día que prevé la celebración de las siguientes comparencias. Primero, de la señora ministra de Vivienda, con cuatro peticiones. En primer lugar, a petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso para informar sobre los planes del Gobierno de suprimir la desgravación por adquisición de vivienda. En segundo lugar, a petición del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), para presentar el informe sobre el *stock* de vivienda. En tercer lugar, a petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, para informar sobre las cuentas anuales de la Sociedad Pública de Alquiler. Y en cuarto lugar, también a petición Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, para informar sobre las medidas que tiene previsto adoptar el Gobierno para solucionar los actuales problemas de la vivienda en España. Vamos a sustanciar, en primer lugar, esta comparencia, y a continuación la de la señora presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler para informar sobre las cuentas anuales de la Sociedad Pública de Alquiler, a petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. Lógicamente los cuatro primeros puntos se van a acumular en una sola intervención de la señora ministra. Luego habrá un turno de intervención de los señores portavoces que así lo deseen por un tiempo de diez minutos, posteriormente un turno de réplica de la señora ministra y, en cualquier caso, un turno excepcional por si hubiera alguna aclaración por parte de algún portavoz.

Sin más, damos la bienvenida a la señora ministra de Vivienda. Celebramos que esté hoy aquí entre nosotros por tantos motivos y le damos la palabra, como puede imaginarse, sin tiempo definido.

La señora **MINISTRA DE VIVIENDA** (Corredor Sierra): Comparezco hoy en esta Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados en esta nueva sede —esperemos que provisional— para informar de forma conjunta sobre varias peticiones y cuestiones planteadas por los grupos parlamentarios. Como ha señalado el presidente de la Comisión, las comparencias a las que voy a responder se refieren, en primer lugar, a la presentación del informe sobre el *stock* de vivienda a instancias de Convergència i Unió y, en segundo lugar, y a petición del Grupo Parlamentario Popular, para informar sobre los

planes del Gobierno para suprimir la desgravación fiscal por adquisición de vivienda, para tratar determinadas cuestiones relativas a la Sociedad Pública de Alquiler y para informar sobre las medidas que tiene previsto adoptar el Gobierno para solucionar los actuales problemas de la vivienda en España. Creo que es un acierto haber agrupado todas estas comparecencias porque, en efecto, se trata de temas que están íntimamente conectados —si se me da la oportunidad de realizar una intervención unitaria—, aunque ello me obligue a condensar y a resumir las mismas para no alargar más de lo razonable esta sesión, habida cuenta, además, de que después de la mía tienen prevista otra comparecencia.

El primer tema al que me voy a referir es el excedente de viviendas nuevas, que solemos denominar como *stock* de vivienda. En este tema voy a ser especialmente breve dado que el informe elaborado por el Ministerio de Vivienda se refiere al año 2008 y porque teniendo en cuenta su propia configuración como estadística anual, próximamente tendré la ocasión de presentar en esta Cámara, a petición propia, el nuevo informe sobre la situación relativa a 2009, una vez haya finalizado el año y se hayan procesado los datos, por lo que espero que comprendan que intente ser eficiente en el uso del tiempo.

En la actualidad es un clamor que la reactivación del sector inmobiliario y su vuelta a la senda de actividad económica y del empleo pasa necesariamente por la absorción en el mercado de las viviendas terminadas y no vendidas. Ese excedente inmobiliario es una de las consecuencias del exceso de producción del que hemos sido testigos durante la última década, en el que se llegaron a construir más de 700.000 viviendas en un solo año, cifra muy por encima de la formación de nuevos hogares en nuestro país. A pesar de esto, en tan solo diez años la vivienda duplicó su precio en España generando una espiral especulativa cuyas consecuencias debemos afrontar ahora. Por esta razón una de nuestras prioridades de Gobierno pasa por la normalización del mercado de la vivienda y la corrección de este grave desequilibrio. El sector inmobiliario va a seguir teniendo un papel relevante en la economía española aunque no con la desproporción y en la forma en que lo hacía hasta ahora. Recuerden SS.SS. que entre los años 2000 y 2007 el peso de la construcción aumentó en el PIB casi cuatro puntos porcentuales, pasando del 7,5 al 11 por ciento, más del doble de la media europea, y desde el punto de vista del empleo pasó del 10,9 al 12,5 por ciento de la población activa en este mismo periodo. Muchos pensaron que la construcción residencial fortalecía nuestra economía, pero ha sucedido justo lo contrario, la crisis ha tenido más impacto en los países donde el sector inmobiliario tenía mayor peso, como es el caso de Irlanda, Reino Unido, Estados Unidos y España, y son precisamente estos países —con la excepción de Reino Unido— los que más han sufrido la destrucción de empleo. En todo caso, creo que podemos sostener que las medidas que hemos adoptado en los últimos meses han contribuido a influir en la moderada tendencia a la estabilización de algunos indicadores que

empezamos a vislumbrar; tendencia que pretendemos ahora consolidar con las medidas a las que me voy a ir refiriendo a lo largo de esta intervención.

Dicho esto, quiero manifestar que soy muy consciente de la importancia que tiene disponer de información lo más exacta posible sobre el número de viviendas terminadas sin vender, así como de la importancia que ha tenido y que tiene en esta Comisión y en esta Cámara este mismo tema, donde ya han tenido ocasión de debatir sobre ello, al igual que lo vamos a hacer hoy. No obstante, permítanme antes una breve reflexión sobre los orígenes de la situación actual con el objeto de poder centrar mejor el debate.

Como todos los fenómenos complejos, las causas de este excedente de vivienda son diversas, pero la principal radica en lo que acabo de referirles y, como SS.SS. bien saben, en los últimos años se confió de una forma excesiva en la construcción de viviendas como uno de los principales motores de la economía española tanto en términos de generación de empleo como en valor añadido al producto interior bruto. Este crecimiento en la demanda de vivienda no puede explicarse únicamente por el aumento de la renta de los hogares españoles o por las mejores condiciones de los mercados financieros, como los bajos tipos de interés o el alargamiento de los plazos de las hipotecas, es decir, por la facilidad en el acceso al crédito destinado a la adquisición de vivienda. Al incremento de la demanda ha contribuido, sin duda, la formación de nuevos hogares impulsados por distintos factores, como, por ejemplo, el aumento de la inmigración, la mejora de emancipación de los jóvenes o la elección de España como lugar de segunda residencia o de residencia permanente por parte de muchos ciudadanos comunitarios, así como la conversión de la vivienda en un refugio para la inversión por sus altas expectativas de revalorización. Todo ello —como es bien sabido— provocó una espiral especulativa que nos ha llevado mucho más lejos de lo que era razonable, con una escalada de precios que aumentaron en un 150 por ciento en la última década.

La situación de crisis económica con el consiguiente aumento de la tasa de desempleo, reducción de la renta de los hogares y disminución de la inmigración, unida a las restricciones de los mercados financieros a la hora de conceder préstamos, provocó una rápida contracción de la demanda de vivienda y, naturalmente, aunque la oferta termina adaptándose a la nueva situación este ajuste se produce con un cierto desfase temporal provocando un excedente de producción, que es el momento en el que nos encontramos desde el año pasado. Ante esta situación, hace ya más de un año que consideramos necesario disponer de un estudio con información rigurosa sobre las consecuencias del excesivo ritmo de construcción de los últimos años y, por tanto, del excedente de viviendas generado.

A continuación detallaré algunos de los resultados de este estudio, pero antes quisiera hacer una breve referencia a sus objetivos y a su metodología. Quiero aprovechar

para comunicar a todos los grupos parlamentarios y a sus portavoces que si así lo desean, y si no disponen de este estudio, pueden pedir que se les entreguen concretamente todos los datos a los que voy a hacer referencia, así como el desglose de los mismos por provincia en caso de que lo consideren necesario. El objetivo será estimar el *stock* de viviendas, definido como el número de viviendas terminadas sin vender, permitiendo además la cuantificación de las viviendas consideradas residencia habitual, muchas de ellas susceptibles de transformarse en vivienda protegida. Asimismo se estudia en él la distribución del periodo de construcción de las viviendas. El ámbito poblacional del estudio comprende todas las promociones de edificios residenciales destinadas a la venta de viviendas, y para ello se recabó información a los promotores a través de visitas y encuestas, a 6.810 promociones de toda España. Según este informe el número de viviendas de obra nueva terminadas en venta ascendía, a 31 de diciembre de 2008, a 613.512. De esta cifra el 30 por ciento no puede ser considerado como vivienda principal, es decir, como residencia habitual de una familia, bien por su ubicación territorial o geográfica, bien por la falta de infraestructuras, servicios y equipamientos básicos, como colegios o centros de salud.

Los desequilibrios entre oferta y demanda se ponen de manifiesto en algunos datos, como, por ejemplo, que el 45,7 por ciento del excedente de viviendas se concentra en la costa mediterránea. Así, la provincia de Barcelona cuenta con el 9 por ciento del total del excedente, Alicante con el 7 por ciento, Valencia con el 4,5 por ciento, y Murcia con el 4,4 por ciento, mientras que Málaga retiene el 3,4 por ciento de este *stock*. Es necesario también mencionar aquellas provincias con grandes núcleos urbanos o que son limítrofes a ellos, como es el caso de Madrid, con el 8,3 por ciento del total, o Toledo, con el 3,1 por ciento. La media de las viviendas sin vender en España se sitúa en 3,3 por cada mil habitantes. Por provincias, Castellón con 30, Toledo con 29,1, Lleida con 27,6, y Almería con 27,3, encabezan el ranking de viviendas por habitante, mientras que Ceuta, Melilla, Vizcaya, Cantabria y Cáceres, todas ellas por debajo del 5 por ciento, presentan los porcentajes más bajos.

Otra de las variables que se estudian en el informe es el número de viviendas en construcción, que a finales de 2008 se situaban en 626.691. El 61,3 por ciento de las mismas estaban en venta, un total de 384.050; y el 38,7 por ciento ya estaban vendidas, un total de 242.641. De estas, en Andalucía está el 19,4 por ciento de las viviendas en construcción; en Cataluña, el 12,7 por ciento; en la Comunidad Valenciana, el 11,6 por ciento; en Galicia, el 8,5 por ciento y en Castilla y León, el 7,8 por ciento. Si las clasificamos según la fase de construcción en que se encuentran en esa fecha, a 31 de diciembre, obtenemos que en el 70,8 por ciento, es decir, 443.673, estaban ya en fase muy avanzada, con fachadas o acabados y en el 22,9 por ciento se estaba trabajando ya en la cubierta, lo que supone un total de 143.268 viviendas, por tanto, le restarían en torno a

nueve meses para su finalización. En el otro extremo, en un 4,4 por ciento de los casos, es decir, 27.526 viviendas, se estaba colocando la estructura, por lo que faltaban en torno a catorce meses para terminarse, y el 1,9 por ciento restante, 12.224 viviendas, se encontraba en fase de cimentación, es decir, todavía tenían por delante más de dieciséis meses para terminarse. No obstante, son llamativas las diferencias que existen en cuanto a la fase constructiva en la que se encuentran las viviendas en las distintas comunidades autónomas. Por ejemplo, Navarra, Aragón y Cantabria son las comunidades autónomas con un porcentaje más alto de viviendas en fase avanzada de construcción —casi el cien por cien—, mientras que, por el contrario, en el País Vasco, un 30 por ciento de las viviendas en construcción todavía se encontraba en fase de cimentación. Estos datos son importantes porque la evolución del excedente de viviendas no depende solo del ritmo de ventas, sino también de la fase en que se encuentran las que están en construcción. Por lo tanto, es uno de los indicadores que pueden apuntar a la evolución futura de este *stock*.

En cualquier caso, creo que los datos que les acabo de aportar y que ya figuran en el informe que es público desde el mes de junio, son la mejor fotografía de lo que hemos sido en estos últimos diez años y de lo que no queremos volver a ser, si bien tenemos la obligación y la responsabilidad de arbitrar soluciones para ello. Por eso, me permitiré recordarles muy brevemente las medidas que hemos ido adoptando para facilitar la absorción por el mercado de las viviendas terminadas disponibles, facilitando al mismo tiempo el acceso a estas viviendas por parte de los ciudadanos. Todo esto sin olvidar que, como ya he dicho en múltiples ocasiones, el primer ajuste que tiene que realizar un promotor que no consiga vender sus viviendas es, sin duda ninguna, adaptar su estrategia a la nueva situación de la demanda; estrategia que dependerá en buena medida de la dimensión y características del *stock* en cada zona y también de las necesidades de la población en la misma. Los distintos grupos parlamentarios han aportado a lo largo del tiempo que llevamos de legislatura nuevas medidas e ideas que siempre son bienvenidas y que además son necesarias para estructurar el debate. Con esto quiero reconocer el papel que desempeñan los grupos parlamentarios y esta Comisión en un momento tan relevante como el actual, donde nuestra prioridad es impulsar la recuperación de la economía española por una senda de crecimiento equilibrado y generador de empleo, reforzando la protección social. Dicho esto, quiero insistir también en que a la hora de diseñar las medidas destinadas a aliviar esta situación, nuestro principal objetivo y nuestro principal punto de vista tiene que seguir siendo facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos, poniendo a disposición de las familias más viviendas a precios asequibles. También queremos aprovechar la oportunidad para impulsar un mercado más amplio de alquiler, puesto que no todo el excedente de viviendas tiene necesariamente que reconducirse a su salida en venta.

A continuación paso a exponerles las medidas anti *stock* puestas en práctica, comenzando por las contempladas en el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2102 que, como saben, es la principal herramienta de nuestra política de vivienda. Este plan recoge una serie de medidas de carácter coyuntural destinadas a aprovechar el *stock* de vivienda libre para incrementar el parque de vivienda protegida. Ya les anuncio que hemos decidido prorrogar estas medidas ampliando su alcance un año más, lo cual deberá ser aprobado en un próximo Consejo de Ministros en este mismo mes de diciembre. El objetivo que tenían y que tienen estas medidas es reforzar el parque de vivienda protegida, al mismo tiempo que contribuimos a reactivar el sector al simplificar los requisitos exigidos para trasladar el excedente de viviendas sin vender del mercado libre al protegido, de forma que más familias puedan acceder a estas viviendas. Concretamente, y hasta el 31 de diciembre de 2010, podrán ser calificadas como viviendas protegidas para venta o alquiler, cumpliendo las características del plan en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección, aquellas viviendas libres que dispusieran de licencia de obras emitidas antes del 1 de septiembre de 2009. Las promociones calificadas en alquiler pueden obtener las subvenciones y, en su caso, las subsidiaciones para préstamos convenidos correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción para esta forma de acceso. También podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de precio concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de siete veces el Iprem, es decir, 48.900 euros al año. Las viviendas libres que reúnan las características exigidas en el Plan Estatal de Vivienda y cuya licencia de primera ocupación certificada de final de obras o cédula de habitabilidad se haya emitido antes del 24 de diciembre de 2009 podrán ser vendidas como viviendas usadas. Así, podrán acogerse a efectos de las ayudas adquirentes a la categoría de actuación protegida por el plan estatal sin que sea necesario que transcurra un año desde la expedición de los documentos citados. Asimismo, hasta el 28 de febrero de 2010, se mantiene el incremento del 20 por ciento en la cuantía de la subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda y se acuerden durante el año 2009.

No solo vamos a prorrogar las medidas vigentes, sino que también, atendiendo a la coyuntura, vamos a incluir una serie de novedades importantes. En primer lugar, la posibilidad de que no sean solo los promotores los que puedan solicitar la conversión de viviendas libres en protegidas, sino también cualquier persona física o jurídica que sea la propietaria de la vivienda. En segundo lugar, la posibilidad de subrogación en los préstamos convenidos por los promotores por parte de personas jurídicas y, finalmente, la opción de poner en arrendamiento viviendas protegidas destinadas y calificadas inicialmente para

venta, pero que no hubieran podido ser vendidas. Estas son las principales medidas coyunturales adoptadas en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, pero desde el principio, desde el Gobierno también quisimos afrontar otro de los problemas que dificultan el acceso a la vivienda y la absorción de su excedente, que es la escasez de crédito. Por ello, desde el Gobierno se adoptaron, con amplio respaldo parlamentario, algunas medidas de gran calado de respaldo al sistema financiero español. También por ello, el pasado 22 de julio logramos el compromiso de 123 entidades de crédito, prácticamente de todo el sistema financiero español, para la financiación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan Estatal 2009-2012, hasta un volumen máximo de 34.000 millones de euros. Además, y como novedad en este sistema de financiación, por primera vez adoptamos la calificación como entidades colaboradoras preferentes de aquellas que están más comprometidas con la financiación de todas las actuaciones protegidas. Previamente, el 16 de julio, como también conocen, pusimos en marcha junto al Instituto de Crédito Oficial, la línea ICO de cobertura de financiación para vivienda protegida, por la que el ministerio asume el 50 por ciento del riesgo de cada nueva hipoteca concedida para vivienda protegida, tanto de nueva construcción como procedente del *stock*, hasta un volumen global de crédito de 12.000 millones de euros para que cien mil familias solventes puedan obtener su hipoteca. Brevemente, voy a recordar las líneas fundamentales de esta medida: la duración de la cobertura será temporal, entre cuatro y seis años, en función del volumen de nuevas hipotecas de vivienda protegida concedidas por cada entidad de crédito, y el límite de cobertura también oscilará entre el 2 y el 3 por ciento de la cartera total financiada por cada entidad financiera a través de esta línea. Quiero destacar e insistir en que es la primera vez que el Gobierno ofrece sus recursos para compartir con las familias el riesgo de su hipoteca y es una muestra, creo que irrefutable, del grado de nuestro compromiso con las familias españolas para facilitarles el acceso a la vivienda también en tiempos de dificultad económica.

Para concluir este repaso de las medidas que hemos elaborado para reforzar la financiación de la vivienda protegida, el próximo 21 de diciembre se va a constituir por primera vez desde que existen los planes estatales de vivienda la mesa de seguimiento financiero del plan. En esta mesa estarán sentados el Ministerio de Vivienda, el Instituto de Crédito Oficial, representantes de las entidades colaboradas preferentes y de las asociaciones del sector, como la CECA, la AEB, la Asociación Hipotecaria y la UNAC. Pretendemos hacer un seguimiento exhaustivo del compromiso que las entidades de crédito asumieron con nosotros para la financiación del plan estatal y, además, en la ronda de comisiones bilaterales que estoy celebrando con las comunidades autónomas, me estoy reuniendo también con las entidades colaboradoras preferentes de representación regional para conocer de primera mano cómo va en cada territorio la financiación de las distintas líneas del plan estatal que requieren financiación privada.

En todo caso, la concesión de nuevas hipotecas, según el Instituto Nacional de Estadística, aumentó un 18,9 por ciento en septiembre con respecto al mes anterior, y se ha ralentizado la caída interanual hasta un 4,2 por ciento. Al mismo tiempo, el indicador de esfuerzo teórico de las familias para acceder a la vivienda continúa bajando ya que, según datos del Banco de España, en el segundo trimestre se situó en el 31 por ciento, mientras que en el cuarto trimestre de 2008 se elevaba por encima del 40 por ciento. Mientras, el Euribor se mueve en sus mínimos históricos, en torno al 1,24 por ciento, cuando hace un año superaba el 5 por ciento, lo que supone un ahorro y un alivio económico muy importante para las familias que pagan hipoteca. Por ello, y con toda la prudencia imprescindible en un sector y en un momento de cambio, los datos apuntan a la tendencia a la estabilización en el ámbito residencial. Incluso, el último dato conocido de las transmisiones inmobiliarias del tercer trimestre hecho público por el Ministerio de Vivienda confirma esta tendencia a la estabilización, ya que supone el menor descenso en un trimestre desde mediados de 2007 y además se recupera el comportamiento estacional que se había perdido desde 2006. Un comportamiento estacional que hace que las ventas bajen en tasa intertrimestral en los meses de verano y tiendan a subir en el resto de los trimestres. En cualquier caso, habrá que estar muy atentos a la evolución de estos indicadores sobre la salud del sector residencial, sobre todo en los próximos dos o tres trimestres.

Paso ahora a referirme a las medidas que estamos adoptando para impulsar el alquiler porque, como decía anteriormente, el excedente de viviendas nuevas no solo se tiene que absorber mediante la compra, sino que es posible y necesario destinar parte de ellas al alquiler. Es más, creo que estamos ante una oportunidad histórica para ampliar y profesionalizar el mercado de alquiler de nuestro país. Desde el comienzo de la legislatura nos marcamos como prioridad el impulso de este mercado y desarrollamos numerosas medidas que ya han empezado a dar sus frutos, pues en 2008 por primera vez en décadas se ha registrado un incremento sustancial del 18,2 por ciento en el número de familias que viven en alquiler, elevando el porcentaje del 11 al 13,2 por ciento. Nuestro propósito es que en 2020 este porcentaje llegue al 20 por ciento, de acuerdo con la estrategia para la economía sostenible presentada por el presidente del Gobierno ante el Pleno de esta Cámara. En todo caso, el hecho de que una mayoría de familias españolas resida en una vivienda de su propiedad no es en sí misma, y lo he dicho muchas veces, una mala noticia. Ello garantiza el ahorro y da tranquilidad patrimonial. Pero, esto no es incompatible con la existencia de un mercado amplio de alquiler con viviendas de calidad y con rentas competitivas, donde puedan acceder a una vivienda aquellos ciudadanos para los cuales esta sea la mejor opción. Garantiza, en suma, la libertad de elección de cada familia o de cada persona en su forma de acceder al hogar.

Una de las causas de la debilidad del mercado de alquiler era la inseguridad de las partes frente a posibles conflictos.

Hemos querido cambiar esta situación con la aprobación de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y eficiencia energética de los edificios. El proyecto de ley presentado por el Gobierno el pasado 12 de diciembre de 2008 fue aprobado por las Cortes el pasado 29 de octubre con un muy alto grado de consenso y entrará en vigor, como saben, el próximo día 24 de este mes de diciembre. Esta ley refuerza la seguridad jurídica de los contratos y la eficacia de la administración de justicia en los conflictos arrendaticios y por ello favorece a ambas partes, tanto a los propietarios como a los inquilinos de buena fe, frente a los posibles abusos de la otra parte. Y es que aquí de lo que se trata es de la resolución sin dilaciones indebidas de los conflictos arrendaticios sin olvidar que un mayor clima de confianza ayudará a que se reduzcan las garantías, los avales y fianzas, a menudo excesivas, que se suelen exigir a los inquilinos. Un mayor grado de confianza entre las partes posibilitará un incremento de la oferta de viviendas en alquiler, lo cual favorecerá precios más competitivos y viviendas de mayor calidad.

Recordarán también que en el debate que surgió a lo largo de la tramitación de la ley algún grupo parlamentario echó en falta medidas que abordasen directamente el problema del acoso inmobiliario; entonces ya existía un cierto consenso sobre la necesidad de tipificar mejor las conductas abusivas que suponen este tipo de ataques dirigidos a conseguir, por medio de conductas ética y legalmente condenables, que un ciudadano o una familia se vean obligados a abandonar su hogar. Es verdad que estos abusos no se limitan a las relaciones entre arrendadores e inquilinos pero sí es en este ámbito donde son más comunes, sobre todo cuando se trata de personas mayores titulares de contratos de renta antigua. En este sentido, hacía ya tiempo que existía una línea jurisprudencial que ponía de manifiesto la necesidad de una específica regulación penal de este tipo de abusos, y esto es precisamente lo que hace la reforma del Código Penal propuesta por el Gobierno recientemente, al incluir dentro de los delitos contra la integridad moral la reiteración de actos hostiles o humillantes que sin llegar a constituir trato degradante tengan por objeto impedir el disfrute efectivo de una vivienda. Esta conducta estará castigada con pena de prisión de entre seis meses a dos años.

Por otro lado, otra singularidad de nuestro mercado de alquiler es que el 85 por ciento de los contratos se realiza entre particulares, un porcentaje demasiado elevado que reduce la eficiencia del sistema. Por tanto, necesitamos incrementar la profesionalización de ese sector, objetivo para el que hemos desarrollado varias iniciativas, principalmente la regulación de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, Socimis, y la Sociedad Pública de Alquiler. Las Socimis se regulan en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Como bien saben SS.SS, son sociedades especializadas en la gestión de inmuebles destinados a alquiler que cuentan con un tratamiento fiscal específico. Estas sociedades van a aportar dos elementos claves para

el desarrollo de la oferta de vivienda en alquiler adecuada en cantidad y en calidad: una gestión profesionalizada capaz de dar profundidad y flexibilidad al mercado y una vía para canalizar el ahorro privado hacia un sector inmobiliario que en el ámbito de la vivienda en alquiler podría crecer sustancialmente en los próximos años. Además, al tratarse de sociedades cotizadas en el mercado de valores aportarán la transparencia en la valoración y la liquidez que no siempre podían aportar otros instrumentos de inversión, singularmente los fondos de inversión inmobiliaria. Por cierto, que en esta ley también se mejora la fiscalidad del alquiler con opción a compra al reducir su tributación en el IVA al 7 por ciento. Las ventajas de esta figura, del alquiler con opción a compra, reforzada también en el Plan Estatal de Vivienda, son claras: al adquiriente le evita tener que desembolsar el pago de la entrada y le permite diferir la decisión de compra, y al promotor le alivia la carga financiera de la hipoteca constituida sobre la vivienda. Les apunto también otra de las medidas de fomento del alquiler que puso en marcha el Gobierno en este año, la línea de crédito del ICO para financiar a los promotores que destinen vivienda nueva al alquiler y que ha conseguido movilizar 1.700 millones de euros. Además, el Ministerio de Vivienda impulsó la reforma del reglamento del mercado hipotecario para permitir que pudieran aceptarse como garantía para las titulaciones las hipotecas constituidas sobre derechos de superficie a fin de facilitar la financiación de promociones de vivienda en alquiler sobre suelos cedidos en esta modalidad jurídica.

Ya he anticipado que la otra gran herramienta con la que contamos para incentivar la profesionalización del sector del alquiler es la Sociedad Pública de Alquiler. En este sentido, de entre todos los debates que han mantenido SS.SS. sobre esta sociedad, quiero recordar especialmente el que tuvo lugar con motivo de la proposición no de ley del Grupo Parlamentario Catalán que buscaba impulsar sistemas de colaboración público-privados para la creación de un gran parque de viviendas en alquiler. En dicha iniciativa se ponía en valor la labor de la Sociedad Pública de Alquiler cambiando significativamente los términos del debate que hasta ese momento se venía manteniendo por SS.SS. en torno a esta sociedad pública. Efectivamente, la Sociedad Pública de Alquiler está contribuyendo a impulsar el alquiler, está profesionalizando el mercado directamente y por imitación, tanto en entidades públicas como privadas, permitiendo acceder a los servicios de gestión integral de los alquileres a los propietarios particulares, cuando hasta ahora esto estaba reservado a los grandes patrimonios y a los fondos de inversión. Obviamente, esto tiene una clara utilidad social al aportar al mercado de alquiler numerosas viviendas que hasta la fecha estaban vacías. No obstante, hay que tener en cuenta la baja rentabilidad de la gestión del patrimonio desagregado, es decir, de viviendas dispersas por distintos edificios en comparación con su coste. Este es uno de los motivos de la baja profesionalización del alquiler en nuestro país y una de

las razones que justifica la intervención del Estado en este mercado.

Sin embargo, a pesar de las dificultades, la Sociedad Pública de Alquiler ha conseguido ser depositaria de la confianza de numerosos ciudadanos y promotores y, de hecho, en la actualidad ofrece más de 1.000 viviendas adicionales en alquiler procedentes precisamente del *stock* de viviendas. Y en estos momentos se están evaluando otras 25.000 aportadas por más de 180 promotores que no han conseguido venderlas y que las han ofrecido a la SPA para que las gestione en alquiler. Esta colaboración con los promotores abre una nueva etapa en la gestión de la Sociedad Pública de Alquiler a la que se enfrenta con una situación patrimonial equilibrada y con unos presupuestos adecuados. Sobre este punto, que ya conocen bien SS.SS., diré que se espera alcanzar el equilibrio financiero en 2010 gracias a la combinación de las distintas líneas de negocio, alquiler y alquiler con opción a compra; es decir, que actualmente la SPA está entrando en el punto de inflexión de su curva de negocio. Es cierto que la SPA ha sufrido durante estos años el coste financiero que conlleva haber sido pioneros en la gestión integral de los alquileres. En todo caso, a continuación de mi comparecencia tendrá ocasión de dar más detalles la presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler durante la suya. Por último, entre las medidas de fomento del alquiler quisiera mencionar la renta básica de emancipación que ya perciben 150.000 jóvenes a los que el Ministerio de Vivienda ha abonado en total más de 331 millones de euros en el pago de la renta, avales y fianzas. Hasta ahora, ningún gobierno había hecho tanto por los jóvenes ni se había preocupado tanto porque tuviesen los incentivos necesarios para formar un hogar propio, es decir, para iniciar una vida independiente.

Señorías, señoras y señores diputados, hasta aquí he tratado de resumir las principales medidas puestas en marcha para la absorción del excedente de viviendas sin vender con el objetivo de facilitar el acceso a ellas a las familias a un precio más asequible y también en alquiler. También he referido las medidas de fomento del alquiler adoptadas por el Gobierno. El alquiler, junto a la rehabilitación, queremos que sea en el sector inmobiliario uno de los motores hacia la que hemos llamado nueva economía sostenible.

Quiero referirme ahora al cambio de modelo de crecimiento que estamos impulsando fundamentalmente a través de la ley de economía sostenible, que en el sector residencial profundiza en el esquema de prioridades que ya avanzamos al diseñar el vigente Plan estatal de vivienda y rehabilitación, prioridades que fueron ampliamente consensuadas con las comunidades autónomas y por tanto por todos los partidos políticos representados en esta Cámara. El plan sirve al propósito de la ley de economía sostenible de redimensionar el sector porque fomenta y está consiguiendo un triple equilibrio entre la vivienda libre y la vivienda protegida. Estas representan ya casi el 40 por ciento del total de viviendas iniciadas en el segundo trimestre de este año y han crecido un 5 por

ciento con respecto al mismo periodo del año pasado, mientras que las viviendas libres iniciadas son cerca de un 60 por ciento menos que hace un año. Equilibrio entre propiedad y alquiler. En 2008, como antes recordaba, esta modalidad de acceso a la vivienda creció un 18 por ciento, llegando a casi el 30 por ciento total de familias, como ya he tenido ocasión de mencionar. Finalmente, equilibrio entre nueva construcción y rehabilitación. En los primeros meses de este año los visados para la rehabilitación de viviendas ha aumentado un 20 por ciento interanual. Los datos, por tanto, están avalando la política del ministerio que, desde el comienzo de la legislatura, ha impulsado decididamente estas líneas estratégicas —rehabilitación, alquiler y vivienda protegida—, que no solo han aguantado mejor la coyuntura adversa sino que son las que de hecho están tirando del sector residencial. En este sentido, la ley de economía sostenible incorpora mejoras fundamentales en el ámbito de la vivienda para reforzar este necesario cambio de rumbo y reequilibrio del sector residencial, entre las que quiero empezar destacando las reformas fiscales y, en primer lugar, la modificación de la deducción por adquisición de vivienda habitual a partir de enero de 2011, que es cuestión también objeto de las peticiones de comparecencia de la sesión de hoy. La mayoría de los informes de organismos nacionales e internacionales venían coincidiendo hace ya tiempo en recomendar a España la supresión de las ayudas fiscales destinadas a la adquisición de viviendas para, a cambio, favorecer el alquiler. Entre los organismos internacionales citaría el Fondo Monetario Internacional, la OCDE, la Comisión Europea y el Banco Central Europeo. Y entre fundaciones y organismos de estudios que defienden las mismas conclusiones, puedo citar al Círculo de Empresarios, al *think tank* europeo Bruegel, la Fundación de Cajas de Ahorro Confederadas, Funcas, y el Servicio de Estudios del Banco de España, entre otros.

En resumen, prácticamente todas las recomendaciones coinciden en equilibrar en el marco de la política general de vivienda el tratamiento fiscal del acceso a la propiedad y al alquiler de las mismas, y es precisamente eso lo que hacemos en la ley de economía sostenible. Así, a partir de enero de 2011, se modifica la deducción por adquisición de vivienda habitual, limitándola a las rentas inferiores a 24.107,20 euros. Cuando la base imponible sea inferior a 17.707,20 euros, se mantiene la situación actual, lo que permite una deducción en cuota del 15 por ciento de las cantidades pagadas en un año, con un límite de 9.040 euros anuales. En los tramos de renta que van entre 17.707,20 y 24.107,20 de base imponible se aplicará una deducción ajustada de forma lineal. Los mismos umbrales se aplicarán para deducción por alquiler, logrando así por primera vez equiparar el trato fiscal para las familias que opten por comprar y las que opten por alquilar. Alcanzamos por fin la equiparación fiscal entre las diferentes formas de acceso a la vivienda. Asimismo, para impulsar el alquiler, también a partir de 2011, se mejorará el tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por los arrendadores de inmuebles, incrementándose del 50

al 60 por ciento el porcentaje de reducción en la declaración de la renta. Por otro lado, se reduce de 35 a 30 años la edad del arrendatario a efectos de la exención del cien por cien de las rentas en alquiler, en coherencia con el ámbito subjetivo de la renta básica de emancipación. Estas reformas fiscales tienen un triple objetivo: fomentar el alquiler, convirtiéndolo en una verdadera opción para el acceso a la vivienda; equilibrar el sistema para evitar caer en los excesos del pasado, es decir, para evitar otra burbuja inmobiliaria y la consiguiente espiral alcista de los precios de la vivienda; y, coyunturalmente, reactivar el mercado durante los próximos meses, ya que, como saben, estas medidas no tendrán vigencia hasta el 1 de enero de 2011. **(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia.)**

Para completar la descripción de las principales medidas en el ámbito residencial incluidas en la ley de economía sostenible, debo referirme a otro de los ejes que venía siendo una prioridad en nuestra política de vivienda, que es el impulso de la rehabilitación, y con ello quiero responder a todos los temas planteados en el orden del día de la Comisión. Igual que sucedía con el alquiler, estamos aún lejos de nuestros socios europeos en lo que respecta al peso de la rehabilitación, pues mientras en Europa representa el 41 por ciento de la inversión total de la construcción, en España apenas supone un 24 por ciento, y eso a pesar de que la mitad de nuestro parque de viviendas tiene más de treinta años de antigüedad. El objetivo de la estrategia para la economía sostenible es que la rehabilitación represente en 2020 el 35 por ciento de la inversión total del sector de la construcción residencial. El Plan Estatal de Vivienda también será el propósito de la ley de economía sostenible, es más, se anticipó a ella al reservar la mitad de sus actuaciones a la rehabilitación, dado que la rehabilitación es muy intensiva en mano de obra más cualificada y genera además actividad para empresas de materiales y otras empresas auxiliares y contratistas, que suponen el 73 por ciento del empleo del sector y, además, incorpora la construcción, la innovación, la tecnología y las exigencias de eficiencia energética y de aplicación de energías renovables a la construcción. De hecho, la mayor parte de las actuaciones de rehabilitación previstas en el plan está destinada precisamente a la rehabilitación energética y mejora de accesibilidad a través de las ayudas Renove.

La ley de economía sostenible refuerza la rehabilitación de vivienda a través de numerosos estímulos, que paso brevemente a enumerar. Reforma la Ley Hipotecaria para abrir nuevas formas de financiación. Reduce el IVA del 16 al 7 por ciento para las obras que persigan el ahorro energético y de agua y de mejora de la accesibilidad, que tendrán, además, una nueva deducción en el impuesto sobre la renta de las personas físicas del 10 por ciento hasta el 31 de diciembre de 2012, con la ampliación, además, del propio concepto de la rehabilitación en la deducción del impuesto sobre la renta para incorporar las obras de ahorro energético y accesibilidad, así como la mejora en el uso del agua. Asimismo, la ley

de economía sostenible también incorpora una nueva regulación para facilitar las actividades de rehabilitación y renovación de edificios y barrios enteros al ser consideradas operaciones de transformación urbanística y, por tanto, de utilidad pública. Así, las obras de rehabilitación incluidas en programas o planes serán consideradas como obras necesarias para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios y viviendas, y para conseguirlo se podrá obligar a realizar una obra de reforma o de rehabilitación que tenga por fin mejorar la accesibilidad o reducir las emisiones contaminantes o por razones de seguridad. De este modo, se podrá evitar que una comunidad de propietarios o un propietario particular bloquee los programas de rehabilitación de un ayuntamiento. Se promoverá además un censo de viviendas susceptibles de rehabilitarse en colaboración con las comunidades autónomas y con los ayuntamientos. La ley, además, apoyará a los vecinos y a los ayuntamientos para sacar adelante actuaciones de rehabilitación, es decir, es una nueva regulación para hacer ciudad, porque equipara la rehabilitación y la renovación urbanas a la categoría de los grandes planes urbanísticos.

Señorías, voy a concluir. A lo largo de toda la intervención he aportado evidencias que confirman que las decisiones que tomamos al diseñar la política de vivienda del Gobierno, y en especial el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, fueron las correctas y las más adecuadas para reconvertir el sector residencial y acompañarlo hacia un nuevo equilibrio. Decidimos fomentar el alquiler y en el último año ha crecido un 18 por ciento el número de familias que han optado por esta forma de acceso a la vivienda. Decidimos incentivar la rehabilitación concediendo ayudas para mejora más de medio millón de viviendas, y esta actividad ha crecido un 20 por ciento en tasa interanual, alcanzando ya casi una cuarta parte de la actividad en el sector de la edificación residencial. Es decir, fomentamos una política urbanística y de vivienda más racional y equilibrada, que potencia la rehabilitación y el alquiler en un esfuerzo que ahora continuamos consolidando con la ley de economía sostenible. Además quiero señalar que tanto el Plan Estatal de Vivienda como el resto de iniciativas más recientes de la política de vivienda del Gobierno no han desplegado aún todas sus potencialidades. Es previsible que a medio plazo la rehabilitación, el alquiler y la vivienda protegida se sitúen en la vanguardia de un nuevo sector residencial renovado, redimensionado, más eficiente y sostenible, que volverá a generar riqueza y empleo en nuestro país, garantizando al tiempo el acceso de todos los ciudadanos a un hogar digno y, en su caso, la renovación de todas las viviendas que presentan deficiencias, especialmente energéticas y de accesibilidad.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Gracias, señora ministra, por su exhaustiva intervención.

Pasamos al turno de preguntas. En primer lugar, tiene la palabra el portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU**: Saludo como representante del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a la señora ministra y le agradezco su presencia aquí, así como la detallada exposición que nos ha presentado, que es un balance de actuaciones realizadas y da respuesta a algunas de las cuestiones que mi grupo y otros grupos le han formulado. Voy a tratar, con un cierto orden, de dar cuenta de lo que en estos momentos nuestro grupo piensa en relación a estas cuestiones.

En primer lugar, la petición de comparecencia para conocer los datos del *stock* —la actividad parlamentaria tiene estas cosas— llevaba meses presentada. Se sustancia hoy y, lógicamente, los datos referidos a 2008 han perdido ya buena parte de su actualidad. En cualquier caso, esperamos poder disponer de los datos de 2009, si puede ser con la presencia de la señora ministra, cuanto antes.

Un estudio publicado, creo que ayer mismo, por el Banco Bilbao Vizcaya sobre lo que no califican como *stock* sino como sobreoferta, decían que se mantiene de forma prácticamente constante en 2008-2009 y que empieza a descender en 2010, en más de un millón, concretamente en 1.150.000 viviendas. Le pediría a la señora ministra, quizás avanzando un poco los datos de este estudio, que nos dijera si tiene alguna información que pudiera constatar que estas 613.512 viviendas a 31 de diciembre de 2008, en estos momentos pudieran ser superiores al millón, como se podría desprender de este estudio hecho público justamente esta semana.

En relación al *stock*, los datos que conocemos de este estudio nos confirman la gran heterogeneidad del mismo y, por otra parte —es un dato que la señora ministra hoy también ha confirmado—, alrededor de un 30 por ciento los computa como de segunda residencia. Nuestro grupo ha hecho mención a esta cuestión. A mí me parece que si hay un 30 por ciento de segunda residencia, buena parte de las mismas podían ir destinadas al mercado exterior. Si en algunos años buenos —no me tomen la palabra bueno en el sentido ético— se llegaron a vender 100.000 viviendas al año a residentes en el extranjero, ¿no sería posible plantear alguna estrategia para que a través de medidas de fomento, de medidas comerciales, de medidas incluso fiscales, pudiéramos acelerar la venta de alguna de estas viviendas? Sobre todo cuando usted nos ha confirmado que el 45 por ciento de las mismas están en la costa mediterránea y buena parte de ellas en provincias sin una gran población o con gran población pero lejos de los grandes núcleos habitados. Desearía preguntarle a la señora ministra si han contemplado la posibilidad de realizar alguna iniciativa que favorezca la disminución de este *stock* en lo que hace referencia a la llamada, un tanto impropia- mente, segunda residencia, precisamente para que los ciudadanos que no residen en el Estado español puedan adquirir una vivienda. Por otro lado, para reducir el *stock*, como también ha reconocido la señora ministra, nuestro grupo ha presentado varias iniciativas, alguna de las cuales ha contado con la aprobación bien de esta Comisión o bien del Pleno. Una de ellas, por cierto,

instaba al Gobierno a adquirir parte de estas viviendas para destinarlas a un parque público de viviendas en régimen de alquiler. A nosotros y a otros grupos se nos antoja como una posibilidad en estos momentos.

Señora ministra, según las informaciones que nosotros tenemos de distintos agentes y a partir de lo que está sucediendo, que quien está fijando los precios de venta acaban siendo las entidades financieras por el *stock* con el que se quedan cuando las empresas promotoras no tienen viabilidad y por tanto deben quedarse con su patrimonio, a partir de este hecho, nosotros vamos —ya se lo anuncio— a sugerir una nueva posibilidad que debería ser, como mínimo, estudiada por el ministerio. Se trata de que buena parte de estos activos que los bancos se han quedado fruto de la insolvencia de determinadas empresas no son ya viviendas que van colocando sobre la base de facilidades crediticias de todo tipo y de ajustes en los precios, sino que es también —vamos a decirlo un tanto impropia-mente— suelo, no solares sino suelo a medio desarrollar. En este sentido, nosotros creemos —anunciamos hoy que vamos a presentar alguna iniciativa en este sentido— que sería una extraordinaria ocasión para que, más allá del propio presupuesto del que dispone el ministerio, quizás con medidas extraordinarias que debían ser adoptadas por el propio Gobierno en su conjunto y en el marco de esta ley de economía sostenible, se financiara una compra masiva y extraordinaria de suelo para que el Gobierno o los gobiernos competentes en su conjunto dispusieran de este suelo para ir desarrollando medidas a corto, a medio y a largo plazo. Es una buena ocasión para que desde el sector público se regulara el desarrollo urbanístico masivo del suelo, para descargar a las entidades financieras a las que al final se las acaba ayudando por otros medios, dando solvencia al sistema financiero y, por tanto, aumentando la posibilidad de dar créditos. Es una oportunidad única —estamos trabajando en ello y, repito, vamos a presentar una iniciativa en este sentido— para acabar con la especulación del suelo, que es la que a la postre ha contribuido a la gran explosión de la burbuja inmobiliaria. Nosotros proponemos esta iniciativa que es novedosa y que me parece de justicia que sea propuesta en primer lugar en esta Comisión. Quisiéramos saber si el ministerio ya ha trabajado en esta dirección, más allá de las compras que ha hecho Sepes, de magnitud limitada. Nos parece que aquí sí que habría una gran posibilidad de avance.

En relación al *stock*, nos parecen importantes estas medidas que usted ha llamado coyunturales. Nosotros aplaudimos esta prórroga de las medidas anti *stock* por un año más y aplaudimos también todas las medidas que mejoren —y usted lo sabe— las condiciones del Plan estatal de vivienda y rehabilitación. También desearía que la señora ministra y el ministerio en general tuvieran en cuenta que estos planes, en una situación tan cambiante, no deberían ser tomados como algo rígido sino que aquellos aspectos que se viera que son manifiestamente ineficaces, porque hay líneas que prácticamente siguen apareciendo como vírgenes, pudieran ser cambiados sin que esto supusiera un trauma. Siempre nos

cuesta trabajo asumir que hay que cambiar. ¿Qué va a pasar si cambiamos? Hay que dejar a un lado el conservadurismo que siempre tiene toda administración y hay que ser valientes y beligerantes para adaptar continuamente el marco.

Voy a acabar ya, señor ministra, con un tema que a nosotros nos parece extraordinariamente importante. Se podría aprovechar la ley de economía sostenible para tomar medidas de calado, importantes, no tanto de cara al futuro inmediato —esta ley en cualquier caso parece que no se va a aprobar antes del verano y es un tiempo largo en época de dura crisis—, porque este plazo que puede durar la tramitación de esta ley nos permite tomar medidas estructurales suficientemente potentes como para darle la vuelta a todo el sector. De entrada, sea bienvenida esta medida del 7 por ciento de IVA aplicable a la rehabilitación en ciertos aspectos, aunque sea terriblemente parcial. Este 7 por ciento debería ser aplicable a todo tipo de mejoras en las viviendas, tal y como hacen ya otros países. Por tanto, ya no se va a poder recurrir a la eterna excusa de que la Unión Europea no nos deja, porque ahora vamos a tener la Presidencia de la Unión Europea y alguna influencia tendremos para poder hacer lo mismo que están haciendo los demás países. **(Rumores.)** Bueno, hay que pedirle algo a los Reyes Magos. **(El señor Santamaría i Mateo: Eres muy mayor para eso.—Risas.)** En fin, los que crean en la Monarquía.

Por tanto, retomando el hilo de la argumentación, *Convergència i Unió* va a proponer —ya lo anunciamos en este momento— como medida para apoyar esta ley de economía sostenible, que este 7 por ciento del IVA reducido sea el 8 por ciento el año que viene y se aplique a todo tipo de rehabilitación. Es algo muy importante. Saludamos, eso sí, todos los avances en materia de desgravación de la rehabilitación y, en este sentido, vale la pena aprovechar la ley de economía sostenible.

Señora ministra, como dije, por cierto, el señor presidente del Gobierno en su comparecencia de 9 de septiembre ante la Cámara, creemos que no va a haber recuperación del empleo en España si no hay recuperación del empleo en el sector de la construcción. Suscribimos absolutamente esta afirmación del señor presidente del Gobierno, pero para que haya recuperación en el empleo del sector de la construcción este sector tiene que retomar su actividad y hasta el momento, a pesar de algunos brotes verdes que se ven con lupa y con ganas de ver algo —todos lo intentamos—, la verdad es que no se está produciendo y aún no hay síntomas de que podamos recuperar este empleo. Por tanto, en cuanto a las medidas coyunturales, en algunas de las que nos ha anunciado hoy vamos por el buen camino, pero hay que seguir tomando estas medidas. Hay que ser valientes y adecuar el Plan de vivienda y rehabilitación en aspectos relevantes que ahora no tengo tiempo de remarcar. Finalmente, señora ministra, vamos a presentarle otra propuesta de calado, una de esas que van destinadas lógicamente a la señora ministra de Vivienda pero también a la señora vicepresidenta del Gobierno y ministra de

Economía para que hagamos algo importante, pero algo que pueda contribuir, aparte de a la solidez del sistema financiero a la inmediata reactivación del sector para ser capaces, al menos durante dos décadas, de no tener que luchar con tanto ahínco contra la especulación del suelo. Vale la pena y, por ello, señora ministra, me gustaría que, no hoy porque lógicamente no podemos esperar tanto de una tarde, este fuera un tema que pudiera ser debatido; de hecho, vamos a hacerlo, y ya anuncio que tan pronto como sea posible nuestro grupo va a presentar una interpelación en este sentido; tenemos ganas de trabajar porque creemos profundamente en que aquí puede haber una línea de futuro sostenible.

Le reitero el agradecimiento de nuestro grupo por su presencia, por los datos y por la calidad y magnitud de la información que nos ha dado.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra su portavoz el señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Agradeciendo la generosidad en el tiempo, dado que sustanciamos cuatro comparecencias en una sola intervención, damos de nuevo la bienvenida a la ministra de Vivienda a esta Comisión, y además le agradecemos toda la información que nos ha trasladado en el día de hoy, sobre todo la que se refiere al estudio sobre el *stock* de vivienda, sobre el excedente de vivienda. En mi intervención voy a comentar, en primer lugar, algunas cosas de la suya, valorar la actividad del ministerio, hacer referencia a algunos problemas a los que usted no se ha referido y, por último, hablar de nuestra querida Sociedad Pública de Alquiler.

Señora ministra, en el diagnóstico que ha hecho sobre la creación del *stock* de vivienda y por cómo se produjo esa fuerte demanda que condujo a esa construcción de viviendas, estamos completamente de acuerdo; en el origen ha hecho un listado de todas aquellas situaciones por las que se ha producido esa enorme demanda en nuestro país. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)** Por lo tanto, estamos completamente de acuerdo. Nos ha dicho que para usted hay ya una estabilización en el sector. Yo me alegraría muchísimo de que eso fuese así, aunque tengo mis dudas. En segundo lugar, ha hecho referencia a las medidas para la absorción, a todas aquellas que se contenían en el Plan de Vivienda —que ya conocíamos— y también a las que usted consideraba novedades, incluso ha metido en ellas el respaldo al sistema financiero por parte del Gobierno, y seguro que se refiere a los reales decretos de apoyo al sistema financiero y quizás a la creación del FROB también y, por lo tanto, esas ya no son tan novedosas como las ha planteado, sino que son decisiones que se han tomado hace muchos meses. Me ha sugerido como una de sus medidas estrella o más importantes con respecto al Plan Estatal de Vivienda la conversión de vivienda libre en protegida y la prórroga hasta 2010, pero ha evitado un dato que sí

nos gustaría conocer, porque es una medida que está desde hace muchísimo tiempo en el Plan de Vivienda a través de una disposición transitoria que se aprobó: ¿cuántas viviendas libres se han convertido en estos once meses en vivienda protegida?

Con referencia a la línea ICO-Cobertura, ha dicho que es la primera vez que el Gobierno avala o garantiza los préstamos hipotecarios, y es verdad que es la primera vez porque es la primera vez que hace falta que el Gobierno garantice esos préstamos hipotecarios debido a la posición que mantienen las entidades financieras por su falta de liquidez. En consecuencia, es la primera vez. Ha hecho una relación de las medidas que ha adoptado para incentivar el alquiler. Nosotros dimos la bienvenida a la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero resultó corta. De la renta básica de emancipación ha hecho referencia a las 150.000 ayudas a los jóvenes; estaban previstas en un principio cuando lo anunció la ministra Chacón 360.000, y usted sabe que lo que tiene son problemas de gestión. Hemos solicitado varias veces que transfiera esos fondos a las comunidades autónomas y no se lo reserve el ministerio porque es la comunidad autónoma la que tramita todo el expediente. Nosotros solamente hemos visto en esa decisión una operación de márketing para que los jóvenes que reciben dinero sepan exactamente de quién les viene, del ministerio, aunque las competencias las tengan las comunidades autónomas. Ha hecho una referencia al nuevo modelo de crecimiento a través de la ley de economía sostenible. Si usted cree que las medidas que ahí se contienen van a cambiar el modelo económico de este país, nos parece muy bien, pero son muy pocos en este país los que lo creen. Lo que más me ha sorprendido de esta ley es que tenga un horizonte de 2020 cuando lo que se necesita es solucionar los problemas para los quince días que quedan de 2009 y para 2010.

Respecto a la Sociedad Pública de Alquiler, me ha llamado muchísimo la atención que haya hecho referencia a la proposición no de ley de CiU sobre los parques de alquiler y no a las proposiciones no de ley que se han aprobado también en esta Comisión que plantean la disolución de la Sociedad Pública de Alquiler, y ha hecho dos manifestaciones. Dice que tiene la confianza de los ciudadanos; desde luego de las Cortes, que es donde están representados los españoles, no la tiene, porque le han pedido en varias ocasiones que la disuelvan. Después ha hecho una referencia que ya veremos luego, sobre la situación patrimonial equilibrada de la Sociedad Pública de Alquiler, que es un concepto de equilibrio que no comparte casi nadie en esta Comisión.

Señora ministra, sabe que cuando llegó le dijimos en la primera comparecencia que valorábamos positivamente alguno de los anuncios que nos hizo, como el de incorporar los contratos de arrendamiento con opción de compra, a los que se ha referido hoy como muy positivos y que anteriormente no existían como el programa del Plan de Vivienda y que nosotros veníamos reclamando, la modificación de la LAU y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que creemos que se han quedado cortas, pero

también nos lo habían negado, y también apoyamos la creación de Sepes urbanas. Durante el segundo semestre de 2008 usted redactó el Plan de Vivienda. Nosotros lo aceptamos. Era continuista con los últimos elaborados por el Partido Popular, no en cuanto a presupuestos pero sí en cuanto a programas porque se mantienen los mismos. Le hicimos alguna propuesta ante la nueva situación y los nuevos problemas, y lo único que le pedimos fue una flexibilización de los requisitos para la rehabilitación aislada de edificios. Eso es más o menos lo que nos ha contado hoy.

No obstante, señora ministra, los problemas en 2009 han sido completamente diferentes a los anteriores. Yo le dije —y no pudo estar por razones que todos conocemos— en el debate de presupuestos que eran unos presupuestos generales, los últimos elaborados por usted, en los que al ministerio le daba exactamente igual que hubiera crecimiento económico o que no, que se creara empleo o que no o que se destruyera, que los bancos dieran crédito o que lo restringieran o que la demanda sea mayor que la oferta o que la oferta sea mucho mayor que la demanda. Esto, porque los presupuestos, igual que el Plan de Vivienda anterior, fueron continuistas en cuanto a los programas y, por tanto, no planteaban ninguna solución nueva a los problemas nuevos que se habían creado en este país. En esa intervención mía dije que yo no creía que esta pasividad ante estos nuevos problemas por parte del ministerio se debiera a desinterés o desidia, que yo no lo creía, pero que sí creía que el ministerio o el Gobierno estaban completamente paralizados por la situación de crisis que estábamos viviendo o que el ministerio había perdido el apoyo político que tenía dentro del Gobierno. Señora ministra, es la hora de actuar de una manera contundente, abandonar esa pasividad y exigir el apoyo de todo el Gobierno en las medidas.

El primer problema que nos planteamos, y al cual no se ha referido en el día de hoy, es el de las familias que tienen hipoteca, porque están adquiriendo su vivienda, que no llegan a final de mes y que se han visto forzadas, porque han perdido el empleo alguno o todos sus miembros, a incumplir sus obligaciones de pago de las cuotas de amortización, lo que se manifiesta en datos estadísticos que usted conoce perfectamente. La tasa de morosidad con respecto a las hipotecas se ha multiplicado desde 2004 hasta ahora por diez. Y hay muchas familias, se lo he dicho montones de veces, que están en riesgo de perder su vivienda, que no es un bien cualquiera sino que es lo que constituye su hogar familiar. La única medida que ha aportado el Gobierno es la línea ICO-Moratoria, y está siendo un fracaso. Han perdido el empleo en España en este último año 1.500.000 personas, 1.425.000 personas y, de estas, solo 10.265 se han acogido a esta ayuda. De los 6.000 millones previstos solo han consumido el 2 por ciento, con lo cual hay algo que no está funcionando. Me pregunto, señora ministra, —y los directivos de su ministerio cuando acudieron a esta Comisión a explicar los presupuestos nos dieron este dato—, si se ha planteado que pueden hacer algo más

que constatar que este dato existe. Le hemos propuesto modificar las condiciones de acceso y comercialización de la línea ICO-Moratoria para permitir que llegue a todas las familias que lo necesiten, y esto fue aprobado por esta Comisión y, hasta la fecha, su ministerio no ha hecho nada. Nosotros también creíamos que era una buena medida —fue rechazada de plano por ustedes— para estas familias que están pagando la cuota amortización y que no llegan, un incremento de la deducción por la adquisición de vivienda del 15 al 25 por ciento, y que el incremento de esa deducción tuviera una inmediata repercusión en las retenciones que se hacen en la nómina de todos los ciudadanos que trabajan por cuenta ajena, con el único fin de que tuvieran mayor liquidez para llegar a final de mes y atender sus obligaciones de pago de la cuota de amortización. Respeto que no le guste o no le haga gracia esta propuesta, pero sí tiene la obligación de proponer alguna otra alternativa. Por consiguiente, ante la situación dramática que están pasando muchísimas familias españolas y que la única medida que ha propuesto el Gobierno está siendo un fracaso, el ministerio se tiene que plantear algo más con respecto a estas familias.

Segundo. Compartimos con usted que el brutal *stocks* de viviendas sin vender está taponando a todo el sector. Las causas hay que atacarlas. Primero, no se ha producido el necesario ajuste de precios. Ante una crisis global brutal que azota a todo el mundo y principalmente a España, según los datos del ministerio el precio ha bajado en España de media el 9,5 por ciento desde el momento que estuvo más alto, datos que he consultado esta mañana en la página web del ministerio. En otras economías que también tenían un sector importante de la construcción residencial, como Estados Unidos y Reino Unido los precios han bajado un 33 por ciento y un 20 por ciento respectivamente. Señora ministra, se lo he dicho en otras ocasiones: cuando la demanda es muy superior a la oferta lo lógico es que los precios suban, y eso perjudica a los ciudadanos porque hay una gran demanda de vivienda, y ahora que la oferta es mucho mayor que la demanda lo lógico es que los precios bajen. En consecuencia, hay que quitar los obstáculos para que el mercado se regule de una manera más rápida. La única medida que usted ha tomado, anunciar la supresión por la adquisición de vivienda, es enviarle a los ciudadanos una advertencia y decirles que compren ahora porque en 2011 les van quitar la deducción por adquisición de vivienda, antes de que sigan bajando los precios como deberían bajar. Les ha dicho lo contrario de lo que hay que hacer para facilitar que se produzca el ajuste de precios. Porque si usted estuviera convencida de que la deducción por adquisición de vivienda desincentiva la demanda, lo hubiera hecho el Gobierno socialista en 2004 cuando hubo una demanda enorme de vivienda; incluso si las ministras anteriores no se hubieran dado cuenta de esto y se ha dado cuenta usted, lo hubiera hecho en cuanto llegó al Gobierno en mayo de 2008. Cuando no se toma esa decisión ni en 2004 ni ahora, sino que se dice que se va a tomar en 2011, es amenazar —entrecorillan—

a los ciudadanos diciéndoles: o compran ustedes ahora a toda prisa o les voy a quitar la deducción por adquisición de vivienda. En los límites que ustedes han puesto para quitar la deducción por adquisición de vivienda claramente se han pasado tres pueblos, y se lo digo de una manera clara. Si usted saca el rendimiento neto de los 24.000 euros que tiene como límite dividido en catorce pagas, eso sale a un ciudadano que gane 1.500 euros al mes. A partir de ahí, le suprime usted a una persona que gane 1.600 euros al mes netos la deducción por adquisición de vivienda. No sé si considera que tener 1.600 euros al mes es ser una persona rica que no necesita ninguna ayuda fiscal para acceder a la vivienda.

La segunda causa de formación de este *stock* es la total ausencia de crédito. Usted ha dicho que ya se está mejorando, pero lo cierto es que la concesión de hipotecas ha caído a la mitad en un año, desde 2007 hasta ahora, que estaba alrededor de unas 110.000 hipotecas mensuales, a 50.000 en el último mes de 2009, pero de ellas solo el 66 por ciento son para adquisición de vivienda, el resto son para refinanciación. Esto es, se ha cerrado el grifo del crédito hipotecario y del crédito a los particulares, y el ministerio tampoco ha hecho absolutamente nada nuevo. En su día se aprobaron los reales decretos 6/2008 y 7/2008, de apoyo al sector financiero que tenían como finalidad, como decía el señor presidente del Gobierno, que el crédito llegara a las familias. Pues bien, lo cierto, con los datos que se están dando, es que el crédito no está llegando a las familias. Nosotros planteamos, y esta Comisión aprobó, una proposición no de ley en la cual se instaba al Gobierno a modificar los reales decretos 6/2008 y 7/2008, de apoyo al sector financiero, para que el crédito llegara a las familias, proposición no de ley a la que tampoco están haciendo caso. Puedo entender que a ustedes no les gusta, pero planteen algo, porque un banco —se lo he dicho en otras ocasiones— que no presta dinero a los ciudadanos no es un banco. Ustedes son el Gobierno, y si los bancos no prestan dinero, tienen que hacer algo, que para eso son el Gobierno, para que ese apoyo al sector financiero acabe llegando a los ciudadanos que lo necesitan para atender sus obligaciones vitales, como es la adquisición y el pago de una vivienda. Con el fin de eliminar el *stock* de vivienda le hemos propuesto aprobar instrumentos económicos y financieros e incentivos fiscales que permitan incorporar el *stock* de vivienda al mercado de alquiler. Usted se ha referido a algunas de las medidas que existen. Le pregunto: ¿cuántas de esas viviendas del sector de vivienda han pasado en este año al mercado de alquiler? Si no es así, le digo que es necesario modificar las condiciones de acceso a esas líneas, establecer mayores incentivos fiscales, establecer medidas a través del ICO, porque si se les dan ventajas fiscales y se les conceden préstamos o renegociación de los préstamos de forma ventajosa a los promotores, el Gobierno puede pedirles a los promotores que se conviertan en arrendadores de viviendas, si les dan objetivos e incentivos fiscales suficientes para hacerlo. Parece que quiere meter

a la Sociedad Pública de Alquiler en esta situación, porque además no conocemos tampoco cuantas viviendas libres se han convertido en viviendas protegidas.

Paso ahora a referirme a la Sociedad Pública de Alquiler. Datos de la Sociedad Pública de Alquiler, se los recuerdo: 11.856 contratos desde la fecha de su creación hasta el día del último dato que figura en su página web; pérdidas, desde 2005 a 2007, 14.701.000 euros; en el 2008, 8.613.000 euros. Eso suma 23.314.000 euros y, por lo tanto, quiebra técnica o causa de disolución. Decisiones del ministerio, aportarles una partida de 4.800.000 euros para compensar las pérdidas, otra partida de 8.600.000 euros para compensar las pérdidas y un préstamo de Sepes de 6 millones de euros. En total, las aportaciones para compensar pérdidas son 13.400.000, lo que supone que tiene unas pérdidas después de las aportaciones de 9.914.000 euros; por tanto, se salva de mantenerla en quiebra técnica por un 0,43 por ciento. Le pregunto: ¿tiene valorado cuánto va a perder la Sociedad Pública de Alquiler en el día de hoy? A nosotros nos ha llegado o hemos visto información en los medios de comunicación de que más 6 millones de euros. Por tanto, si pierde más de 6 millones de euros, a partir del 1 de enero va a estar otra vez en quiebra técnica. Ha hecho unas manifestaciones diciendo que la Sociedad Pública de Alquiler o la política de alquiler del Gobierno no es un negocio. Le pregunto: ¿dónde ha puesto usted el límite?, ¿puede perder la Sociedad Pública de Alquiler otros 20 millones, 40, 60, 100, 1.000, 1.500?, ¿ha puesto límite a este saco sin fondo en que se ha convertido la Sociedad Pública de Alquiler? Dijo que en 2010 iba a hacer un análisis de la Sociedad Pública de Alquiler, pero me gustaría saber qué límite se ha puesto para mantener esta Sociedad Pública de Alquiler, porque no puede perder cada cuatro años 29 millones de euros y que se tengan que estar aportando a través de Sepes o directamente el ministerio.

Quiero hacerle algunas preguntas que me gustaría que me contestase, si las conoce, porque si no se las volveré a hacer a la presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler. ¿Es verdad que de esos 11.856 contratos firmados hay viviendas que a día de hoy no están arrendadas por haberlas dejado el inquilino y la Sociedad Pública de Alquiler sigue pagando al propietario, es decir, las 11.856 viviendas están ocupadas? Si no es así, me gustaría que me dijera cuántas. ¿Es verdad que con el fin de ofrecer a esta Comisión mejores resultados de gestión están alquilando las viviendas al propietario y luego se las ofrecen a los inquilinos al 50 por ciento del alquiler durante el primer año? Si es así y el inquilino después del primer año se va, ¿cómo recuperan ustedes este dinero?

El señor **PRESIDENTE**: Señor Matos, debe acabar.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Dos preguntas más, señor presidente.

¿Es también verdad que con el fin de ofrecernos los mejores resultados económicos han cambiado unilateral-

mente las condiciones pactadas con los agentes colaboradores, y que algunos de ellos han presentado demandas pidiendo indemnización en los juzgados?, ¿es verdad que están reduciendo personal a paso bastante rápido?, ¿es verdad que están tan desesperados que la Sociedad Pública de Alquiler se ha presentado a un concurso público para gestionar el programa de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, renunciando a los propios programas y requisitos de la Sociedad Pública de Alquiler para gestionar el programa de alquiler del Ayuntamiento de Madrid? Una última pregunta, señora ministra. Si es verdad que se han presentado a este concurso, ¿no cree que es absolutamente ridículo que compita en un concurso público con otras empresas privadas para gestionar un programa de alquiler de otra agencia pública, a la que a su vez a usted le hace la competencia en el mercado? Si es así, es completamente ridículo hacerlo solo por obtener fondos que ingresar en la Sociedad Pública de Alquiler.

El señor **PRESIDENTE**: Para acabar tenemos la intervención del Grupo Parlamentario Socialista. Señora Fuentes.

La señora **FUENTES PACHECO**: Ante todo, ministra, quiero agradecer su presencia hoy en esta Comisión y felicitarla, como bien sabe, en un doble sentido. Esta tarde sobre todo me gustaría que nos aclarásemos, porque he escuchado a lo largo de la intervención del señor Matos una cosa y la contraria: la Sociedad Pública de Alquiler tiene que gestionarse mejor, pero cuando se gestiona mejor se está haciendo mal. El Plan Nacional de Vivienda, al cual no ponen objeción y que está funcionando ya, no tiene virtualidad y no sirve para nada, pero ustedes no expusieron nada al respecto. Continuamente se están poniendo en marcha actuaciones que ustedes critican, pero tampoco se está haciendo nada. Lo que está claro, señor Matos, es que mientras unos estamos poniendo las semillitas para ver por fin esos brotes verdad, otros se están dedicando única y exclusivamente a pisotearlos. Desde luego, estamos tomando dos posturas muy diferentes. Mientras nosotros hemos apostado por el Ministerio de Vivienda que sí tiene el apoyo del Consejo de Ministros, y lo demostró el otro día en la Cámara el presidente del Gobierno cuando gran parte de su intervención sobre economía sostenible la dedicaba precisamente a vivienda. Se están dedicando fondos; hay un ministerio; se están poniendo soluciones sobre la mesa. No vi lo mismo en el líder de la oposición; no vi ninguna referencia a la política de vivienda. Evidentemente se está invirtiendo dinero en la Sociedad Pública de Alquiler. Para llegar a ese equilibrio del que hablábamos presupuestariamente se ha tenido que invertir dinero y a partir de ahora la curva será positiva. En cualquier tipo de política que repercuta en los ciudadanos se invierte dinero y nadie se pregunta cuánto estamos invirtiendo en sanidad, cuánto estamos invirtiendo en educación. Por tanto aclárese, señor Matos, o invertimos en política de vivienda, que repercuta directamente en los

ciudadanos, o cuando estamos invirtiendo en política de vivienda estamos despilfarrando.

Estamos cambiando el concepto: hemos conseguido aumentar del 11 al 13 por ciento el número de ciudadanos que están optando por el alquiler, por lo tanto, las medidas que se están llevando a efecto están teniendo una repercusión importante. Segundo dato, hemos pasado de que las familias inviertan el 40 por ciento de sus rentas en vivienda a que inviertan el 30 por ciento, por lo tanto, las familias están más desahogadas. Y hay 150.000 jóvenes que se han acogido a la renta básica de emancipación, por lo tanto, estas medidas están afectando a la vida de los ciudadanos. Este Plan de Vivienda no era continuista. Por primera vez el Plan de Vivienda está apostando por la rehabilitación. Esto no es lo que ustedes hicieron. Lo que ustedes hicieron fue apostar por la fiscalidad única y exclusivamente para aquellos que compraban una vivienda y hacer que en este país se construyesen más de 700.000 viviendas al año, lo que ha dado como consecuencia un *stock* de vivienda que la costa mediterránea, fundamentalmente en Valencia y Murcia, que supone el 47 por ciento del que existe actualmente. Por tanto, hay dos formas de entender la política de vivienda y la situación actual del mercado, y desde luego está teniendo una repercusión en la vida de los ciudadanos, que es a lo que nos dedicamos desde el Ministerio de Vivienda. Creo que el señor De la Torre, alcalde de Málaga, no tiene ningún prejuicio y no dirán ustedes que se está haciendo con él una política que esté pensando en los colores, y él habla del Plan Nacional de Vivienda y dice que gracias a este plan se van a construir 1.006 viviendas de VPO en la zona de la universidad; don Francisco de la Torre, alcalde de Málaga, un señor muy respetado, pero, que yo sepa, hasta ahora es un alcalde del PP y dice que está feliz y contento con el plan de viviendas. Se lo dejo aquí por si quiere verlo. Junta de Andalucía y Plan de Vivienda 2009-2012: 13,7 millones de euros para rehabilitar viviendas. Este plan es continuista; en cambio, está apostando por la rehabilitación de viviendas. ¡Aclárense!

Si tenemos que apostar por la política de vivienda, tendremos que hacerlo y en algunos casos nos costará dinero, pero desde luego va a beneficiar a los ciudadanos y va a hacer que cambiemos el modo de economía. Nosotros entendemos que cuando se invierte en vivienda se invierte en los ciudadanos, que no se está perdiendo, por lo que cuando se está equilibrando la Sociedad Pública de Alquiler y se está invirtiendo en una nueva forma de entender la vivienda para los ciudadanos españoles se está haciendo política de vivienda y no se está derrochando. Cuando se está reduciendo el número de personas que trabajan en la Sociedad Pública de Alquiler se está intentando mejorar y que esta sea más barata. Cuando se han obtenido 11.000 contratos, estamos hablando de datos importantes, porque son 11.000 ciudadanos los que están modificando su forma de vida y teniendo mayores posibilidades a la hora de cambiar su puesto de trabajo, de tener una vivienda digna. Por tanto,

tendría que sentirse usted orgulloso de que esta Cámara haya aprobado la Ley de Fomento del Alquiler, la Ley de Sociedades Anónimas Cotizadas y un plan de rehabilitación de viviendas. Y por supuesto hemos aprobado todo aquello que hemos entendido que podía mejorar las políticas de vivienda cuando venía del Partido Popular. En definitiva, dejen de pisar los brotes verdes que otros están haciendo que crezcan.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene ahora la palabra la señora ministra.

La señora **MINISTRA DE VIVIENDA** (Corredor Sierra): Lo primero que quiero hacer es agradecer a todos los grupos parlamentarios, y especialmente a los dos de la oposición que han hecho uso del turno de palabra, su tono y las aportaciones que han hecho una vez más a la política de vivienda, que tendremos en cuenta, como siempre, sobre todo en lo que se refiere a la propuesta que de forma inminente va a presentar el Grupo Parlamentario Catalán, que cuando se presente será estudiada, pero que ahora también comentaré.

Empezando con lo que comentaba el señor Macias, con respecto a que los datos del *stock* que se presentan hoy corresponden a 2008, es así. Ya me he comprometido —lo vuelvo a hacer— a venir a esta Comisión a dar cuenta del nuevo estudio del *stock* cuando se cierren los datos correspondientes a 2009 para ver mejor cuál es la evolución del mismo. En cualquier caso, hacía referencia a un informe reciente publicado por una entidad financiera. Es cierto que muchos servicios de estudios de varias entidades financieras y de otras instituciones presentan habitualmente sus conclusiones en torno a cuál es el *stock*. Son cifras de las propias entidades representativas de los promotores que suelen coincidir más o menos, en los números gruesos, en cuanto al número de viviendas en total que están en *stock*, pero también es verdad que las diferencias que hay entre unos y otros dependen en buena medida de cuál es la fecha que se toma como equilibrio entre oferta y demanda y de si se incorpora a este estudio del *stock* la autopromoción, es decir, las viviendas que se construyen las propias familias para sí mismas y las cooperativas. En cualquier caso, son números que vienen a coincidir y estaríamos de acuerdo en que es un número de viviendas que en buena parte es susceptible de aprovecharse para vivienda de familias y por tanto nuestra obligación es no desaprovecharlas ni económica ni socialmente. Es en este sentido en el que van las medidas puestas en marcha para su absorción, la política de vivienda del Gobierno necesariamente tiene que ser la de apoyar que estas viviendas puedan tener un precio más asequible para que más familias puedan llegar a ellas. Y desde luego es muy importante que parte de estas viviendas vayan a un mercado tan exiguo como el que tenemos en España del alquiler.

Con respecto a los datos que se derivan de este informe del *stock* y de otros informes que se han ido presentando, una de las cuestiones en que me gustaría poner el acento y que todos viéramos desde otra perspectiva es la relación

que existe entre el *stock* de viviendas de cada zona geográfica y el precio de esas viviendas. Lo que queda bastante demostrado es que donde hay un mayor *stock* de viviendas, porque son poco adecuadas para que las familias vivan en ellas, porque están en una ubicación territorial o geográfica dedicada fundamentalmente a vacaciones o a segunda residencia o porque hay una sobreoferta de viviendas porque están en urbanizaciones que se han edificado sin infraestructuras y sin equipamientos, la existencia de ese *stock* superior de viviendas hace que el precio tienda a seguir bajando, mientras que hay zonas consolidadas donde cualquier familia quisiera vivir o donde una familia va a buscar a cuántas calles o manzanas se encuentra el colegio donde quiere llevar a sus hijos, dónde está el centro comercial, el centro de salud o cuánto le cuesta incorporarse a la M-30 o a la S-30, cualquier vía rápida de cualquier ciudad, en estas zonas la escasez de viviendas no tira tanto a la baja los precios. Quizá deberíamos reflexionar entonces sobre si cuando se presentan estudios sobre la evolución posible de los precios de la vivienda no deberíamos poner el acento en de qué vivienda estamos hablando, porque cuando una familia o un ciudadano piensa en comprarse una vivienda, piensa en qué vivienda quiere, en qué barrio, en qué zona, no en cuál es el precio medio de todas las viviendas de España, metiendo en el mismo saco las viviendas de segunda residencia y las viviendas de una urbanización sin infraestructuras. Probablemente, la diferencia que hay entre los precios medios de vivienda que se publican no solo por el ministerio, sino por los otros organismos oficiales y privados que presentan precios de vivienda, es que en otros países, como por ejemplo en Estados Unidos, los datos se dan desagregados según el tipo de ciudad de que se trate, para ciudades de más de equis habitantes, lo cual da una idea más cercana de qué tipo de vivienda es. Quizá deberíamos reflexionar y profundizar en cómo dar unas estadísticas que reflejen mejor la inquietud de los ciudadanos cuando van a buscar una vivienda, porque yo creo que no hay nadie, ninguna familia que haga la inversión de su vida mirando cuál es el precio medio de la vivienda en toda España, sino cuánto vale o cuánto ha bajado la vivienda que quiere comprar para su familia, que es al final lo que va a determinar su decisión, aparte, por supuesto, del acceso a la financiación.

Es cierto que es un mercado que está en unos niveles muy inferiores a los que tenía hace un año, sobre todo hace dos años y anteriores, pero, si sumamos las transacciones inmobiliarias de compraventa de viviendas en los últimos doce meses, supera las 450.000. Son 450.000 viviendas que se han comprado y vendido, y eso está por encima de las exigencias o de las necesidades de España en cuanto a la formación de nuevos hogares, con lo cual no creo que en ningún caso podamos hablar de mercado paralizado. Y digo una cosa que he repetido mucho y que debe ser la perspectiva que no debemos perder cuando hablamos del mercado inmobiliario, que no podemos volver a las setecientas y pico mil viviendas, a un millón de transmisiones de viviendas. Ni podemos ni queremos,

pues eso supera los requisitos de constitución de nuevas familias y es lo que hace que un sector esté sobredimensionado. Por tanto, desde la perspectiva de que, efectivamente, es un mercado que tiene dificultades, un mercado que ha bajado sustancialmente en muy poco tiempo y de forma brusca, estamos hablando de más de 450.000 transacciones, por lo que no es un mercado paralizado.

Con respecto a la referencia de segunda residencia, es verdad que un buen número de las viviendas de este *stock* se encuentra en el arco mediterráneo, sobre todo, aparte de en Madrid y en Barcelona, en ciudades como Málaga, Murcia, Valencia o Alicante. Es verdad que este *stock* tiene una salida diferente y no es la prioridad de la política pública de vivienda. Naturalmente, nuestra prioridad es que las familias que no puedan acceder a su primera vivienda la puedan conseguir o que puedan mejorarse en su caso las de las familias que quieren rehabilitarla, pero la segunda residencia no es una prioridad del Ministerio de Vivienda como política social. Es verdad que es un problema para la reactivación del sector y que la salida habitual de esta segunda residencia estaba en buena parte en los inversores extranjeros. En este sentido, simplemente quiero hacer dos matizaciones. Una, que conforme se consolida la recuperación económica de los países que tradicionalmente vienen a comprar residencias en España, en Europa, se volverá a reactivar este mercado. Y dos, me consta que en el sector de los promotores que tienen este tipo de residencias en *stock* se están poniendo en marcha iniciativas y hay muchos emprendedores que están buscando abrir nuevos mercados para estas segundas residencias. Desde luego, el Gobierno ha apoyado mucho la internacionalización de las empresas y ha conseguido su salida al exterior, pero en la política del Ministerio de Vivienda la segunda residencia no es ahora mismo la prioridad.

Se refería el portavoz de Convergència i Unió a las medidas propuestas por su grupo para la absorción del *stock*, especialmente a la adquisición de viviendas por parte de las administraciones públicas. Ya tuvimos en su momento ocasión de debatirlo en Pleno y entonces le manifesté —desde entonces no he cambiado de opinión— que me parecía una forma muy poco eficiente de utilizar los recursos públicos, que necesariamente son escasos. Nosotros creemos que el mercado se relaciona por sí mismo mucho mejor entre la oferta y la demanda, y si lo que nosotros queremos es que más familias compren más viviendas tenemos que poner los medios para que se encuentren, es decir, tratar de conseguir que su precio sea asequible, dar más ayudas para que las familias accedan o facilitar la movilización de estas viviendas en alquiler. Así lo hemos entendido y así lo manifestamos, y por eso no consideramos oportuno proceder a la compra de viviendas ni siquiera para constituir un parque público de viviendas en alquiler. Los datos empíricos nos dan la razón, ha habido comunidades autónomas que en el ámbito de sus competencias en materia de vivienda han puesto en marcha una oferta pública de adquisición de viviendas simplemente a través de una

oferta en la que los promotores podían ofrecer a la Administración estas viviendas con unos precios máximos y con unos requisitos determinados. La conclusión es que cuando se ofertan viviendas por un precio máximo estas no suelen ser adecuadas para un parque público; están desagregadas, en edificios aislados, en poblaciones donde no hay demanda de alquiler, y muchas de estas ofertas de adquisición de viviendas han quedado desiertas. Por tanto, creemos que es una medida que se ha explorado ya por administraciones públicas en España y que no ha tenido éxito. Además creemos que los recursos que serían necesarios para ponerla en marcha los podríamos dedicar de forma muchísimo más eficiente y eficaz a facilitar directamente a los ciudadanos el acceso a la vivienda, y así lo hemos hecho.

Esto tiene también relación con lo que proponía —aunque espero leer la moción que presentará el propio grupo de forma más exhaustiva— con relación al problema del suelo. Es cierto que además de las entidades financieras hay muchos promotores que tienen una buena cartera de suelo pendiente de desarrollo, y es cierto que en los últimos años el mercado inmobiliario ha impedido que este suelo pueda salir por razones evidentes, porque no había demanda, porque no había financiación y porque había un *stock* de viviendas que naturalmente no hacía razonable una apuesta estratégica empresarial de desarrollo y nuevas promociones. Es verdad que existe esta disponibilidad de suelo en diferentes fases de desarrollo y nosotros entendimos que precisamente por ello era una buena oportunidad para poner en marcha una oferta pública de compra de suelo por parte de Sepes —como así fue— para poder adquirir suelo asequible para la promoción de vivienda protegida a medio plazo, puesto que más o menos en cuatro años el suelo se desarrolla, y a partir de ese momento queríamos tener por seguro que parte del mismo se iba a destinar a la construcción de viviendas protegidas. Pusimos en marcha esa oferta pública de suelo. Como saben, el año pasado se presentaron ofertas, y es verdad que la inversión que se va a hacer por parte de Sepes supera los 180 millones de euros, pero también lo es que a esa oferta pública estaban llamados todos los promotores, no se puso limitación de quién tenía que presentarse y es verdad que las entidades financieras no concurrieron máximamente a esa oferta pública de compra de suelo. Estamos hablando de hace apenas un año, con lo cual no consideraron pertinente esta oportunidad. Es verdad que alguna sí se presentó. Los datos de la oferta pública de compra son públicos y no son objeto de mi comparecencia, pero lo cierto es que en su momento no consideraron oportuno poner ese suelo a disposición de la Administración General del Estado. También es verdad que la Administración General del Estado debía velar por la eficiencia en el uso de los recursos públicos y, por tanto, ese suelo tenía que adquirirse a precios compatibles con la construcción de vivienda protegida, de vivienda asequible, y en algunos casos eso probablemente desincentivó a estos promotores a ponerla a disposición de esta oferta pública de compra de suelo, sin perjuicio de que natural-

mente estemos dispuestos a leer y a estudiar detenidamente la propuesta que se haga por parte de su grupo. Para evitar que se produzca una burbuja especulativa de suelo nosotros hemos puesto en marcha una legislación eficaz, la legislación del suelo, donde se introdujeron criterios de sostenibilidad, de uso razonable de los recursos públicos y de construcción de ciudades de otra forma. Cuando esta ley tenga su recorrido a lo largo de los años y, por tanto, sus principios se apliquen en el desarrollo urbanístico de las próximas décadas, veremos realmente que estábamos en el buen camino. De todas formas creo que ya no hay nadie que no esté de acuerdo con que el urbanismo requería un paso por la sostenibilidad en el uso de los recursos y, desde luego, que urbanismo también es la rehabilitación de ciudades y la renovación urbana. En eso estamos absolutamente todos de acuerdo y es una de las prioridades que tenemos en el Gobierno en materia de vivienda.

Decía el portavoz de *Convergència i Unió* que el plan estatal no era un intocable. Efectivamente no lo es, y nosotros no tenemos ninguna intención de que lo sea, de hecho es un plan que si por algo se caracterizó durante todo su proceso de redacción fue por su flexibilidad en la adopción de las aportaciones de las comunidades autónomas, muchas de ellas para conseguir el máximo consenso, y así fue. Es así porque reflejó las inquietudes y las necesidades de las comunidades autónomas. Es verdad que lo hemos modificado cuando hemos considerado que era necesario y lo vamos a hacer ahora a través de la introducción de las disposiciones transitorias —la prórroga— y no solamente nos hemos limitado a prorrogarlo —como después le recordaré al señor Matos—, sino que hemos introducido novedades. También hicimos una modificación importante —que recordarán SS.SS.— para adaptar el tipo de interés de los préstamos convenidos a las circunstancias del mercado, es decir, para dar flexibilidad a los demandantes de vivienda protegida, de tal forma que ellos también pudieran negociar su hipoteca en las mismas condiciones de libertad que en el mercado libre, pasando de un diferencial fijo a una horquilla y así todos pudieran negociar libremente ese diferencial. Esta es la forma que queremos utilizar para dar las mismas posibilidades y equiparar las condiciones de acceso a la hipoteca y a sus tipos de interés a todos los demandantes de vivienda, fuera libre o protegida. Por tanto, creo que en cuanto a audacia no se nos puede reprochar tampoco en este sentido falta de flexibilidad.

Por supuesto que se ha aprovechado la ley de economía sostenible para tomar medidas de gran calado, de hecho la ley de economía sostenible trata evidentemente de eso, de tomar medidas de gran calado, de impulsar las bases que cambien el modelo económico y que nos lleven a una estructura de PIB mucho más equilibrada y que, sobre todo, genere en los próximos años un desarrollo económico más equilibrado y con una creación de empleo más estable y de mejor calidad. El Gobierno tiene intención de presentar esta ley a la Cámara en

cuanto se inicie el nuevo periodo de sesiones, y su tramitación se hará de la forma más rápida posible, naturalmente incorporando todas las aportaciones que desde los grupos parlamentarios se consensúen. En concreto, el portavoz de CiU se refería a la rehabilitación y a la medida de reducir el IVA en el aspecto relativo a la mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad. Es cierto que se ha propuesto desde algunos grupos que este IVA también se mejorase en otros aspectos de rehabilitación, pero es verdad que depende de la legislación europea. Quisiera también recordar que España es uno de los países de la Unión Europea que más sectores tiene en los tipos de IVA reducido y superreducido y, desde luego, es uno de los pocos países que no tiene tipo superreducido en vivienda de régimen especial. Por tanto, en este sentido el esfuerzo que se ha hecho en reducir el IVA en estos aspectos me parece muy importante. También va a contribuir a hacer más transparente el mercado y a apoyar a las familias que quieran acometer este tipo de obras. La rebaja del IVA no es lo único que se hace en la ley de economía sostenible. Recuerdo que se introduce por primera vez una deducción fiscal en el impuesto sobre la renta para las obras que se hagan en las casas de las familias, lo que va a ayudar a que estas puedan financiar más fácilmente este tipo de obras. Además, para la rehabilitación se introducen en el Plan estatal de vivienda y rehabilitación numerosas medidas de apoyo directo, subvenciones para que se puedan hacer este tipo de obras dirigidas a familias que estén en los tramos de renta que recoge el Plan Estatal de Vivienda, que son 45.000 euros anuales. No solamente se dan ayudas para reformar el edificio, se dan ayudas a la comunidad de propietarios y a cada uno de los inquilinos o propietarios de las viviendas. Se dan también ayudas individuales para rehabilitación de las viviendas y, sobre todo, se dan ayudas —que son las más altas— cuando, después de rehabilitarse, la vivienda se pone en alquiler. Con lo cual, ya desde el Plan Estatal de Vivienda —que recuerdo a la Cámara que lleva un año en vigor— se estaban poniendo las bases y las prioridades que después se recogen en la ley de economía sostenible desde el punto de vista de refuerzo de la fiscalidad.

Estoy de acuerdo en que hace falta recuperar el empleo en la construcción residencial para recuperar el empleo en el conjunto de la actividad económica del país, pero ¿qué tipo de empleo queremos recuperar? Es evidente que la construcción ha requerido una mano de obra que no en todos los casos tenía formación adecuada. Nosotros creemos que la mano de obra de la construcción puede ser formada y debe serlo para dedicarse a actividades que incorporen un mayor valor añadido y, desde luego, mayor especialización. Las medidas de rehabilitación, eficiencia energética, accesibilidad y mejora de los edificios en su conjunto, así como la incorporación de las energías renovables requieren también formación adicional para la mano de obra dedicada al sector de la construcción residencial. Además favorecen la especialización, la innovación tecnológica en las empresas

contratistas y subcontratistas del sector de la construcción, que en el ámbito de la rehabilitación suponen el 73 por ciento del empleo, y que en la rehabilitación tienen un ámbito de actividad que les es perfectamente familiar y que pueden seguir desarrollando. De hecho España es uno de los países más avanzados en técnicas constructivas, en sistemas de edificación y en investigación en materiales de construcción. Por tanto, en este sentido creo que tenemos un ámbito para el empleo, sin perjuicio de que naturalmente haya que seguir edificando las viviendas que los españoles necesitan para la formación de nuevos hogares, y especialmente la vivienda protegida, y quiero recordar que en este año 2009 se ha conseguido tener el porcentaje más alto de vivienda protegida iniciada de toda la historia reciente.

Para concluir, cuando se presente la moción sobre cómo gestionar este *stock* de suelo en poder de promotores y entidades financieras, daremos al Grupo Parlamentario Catalán nuestra opinión al respecto.

En cuanto a las apreciaciones que hacía el portavoz del PP, al que vuelvo a agradecer su tono constructivo de siempre, me va a permitir el señor Matos que empiece por decirle que se va a quedar sin argumentos para hacer oposición al Gobierno en política de vivienda. La Sociedad Pública de Alquiler es casi lo único que le queda, y digo casi porque realmente le queda muy poco tiempo para que pueda hacer oposición con ella, como ahora veremos. A lo largo de varias exposiciones ya hemos debatido mucho sobre temas de vivienda, y lo que más le he escuchado decir es que está de acuerdo conmigo; por lo cual, enhorabuena, pero creo que va a necesitar estudiar profundamente en qué se opone al Gobierno en política de vivienda. En alquiler estamos de acuerdo y en rehabilitación y fomento de la ordenación urbana también. Por tanto, creo que al final llegaremos también a un acuerdo en cuanto a Sociedad Pública de Alquiler. Tengo paciencia y estoy segura de que lo veremos.

Con respecto a la tendencia del mercado inmobiliario, siempre he procurado —y aquí hay medios de comunicación que llevan mucho tiempo siguiéndome exhaustivamente— ser muy prudente con los indicadores que sobre el mercado inmobiliario han venido haciéndose públicos en los últimos trimestres. Llevamos unos cuantos trimestres en que tanto los indicadores de transacciones y de hipotecas como la propia impresión que se recibe del sector dicen que efectivamente existe una tendencia a la mejora en el número de transacciones, a la reactivación del sector que prácticamente ha estado paralizado durante muchos meses. Siempre he dicho que había que confirmar estos datos viendo la evolución y que hay que ser muy prudente con un sector que está en un momento de cambio. El último trimestre nos ha aportado datos que confirman que estamos todavía en un periodo de cambio, pero es verdad que se vuelve al patrón estacional, y eso, para quien sabe algo de estadística —yo sé poco, pero eso me lo sé— es un dato que refuerza la idea de que tendemos a la normalización, lo que no quiere decir que se haya acabado el problema, que hayamos salido de la crisis ni

que el sector de la construcción residencial pueda dar por superada esta. Si algo se me reprocha es precisamente mi excesiva prudencia.

Con respecto a las medidas de absorción del *stock*, lo que he anunciado que vamos a llevar al Consejo de Ministros, que es la prórroga de las disposiciones transitorias del plan de vivienda, es una prórroga actualizando todas las fechas que en este plan estaban para que puedan incorporarse a todos los programas que hay de absorción del *stock* las viviendas que se han ido terminando a lo largo de 2009. Lo que sí hemos introducido nuevo, como le decía a lo largo de la intervención, son algunas posibilidades que, tal y como estaban redactadas estas disposiciones transitorias y el plan, no estaban claras o que no eran aceptadas. En primer lugar, la posibilidad de que no sean solo los promotores, sino los que han comprado esas viviendas los que insten a la conversión de viviendas libres en protegidas. Esto tiene que ver especialmente con que parte de estas viviendas de los promotores ya no están en sus manos, sino, por ejemplo, en manos de entidades financieras o, también, de personas físicas que hayan accedido a estas viviendas y se trata de que puedan pedir esta conversión de vivienda libre en protegida. En segundo lugar, la posibilidad de subrogación en los préstamos que convinieron los promotores con los bancos por parte de nuevas personas jurídicas que se vayan hacer cargo de gestionar estas viviendas, por ejemplo, una sociedad de tenencia de vivienda u otro tipo de intermediarios. Finalmente, la opción de poder poner en arrendamiento viviendas que habían sido calificadas para venta cuando no se han vendido. Esta también es una posibilidad que había sido solicitada por las comunidades autónomas.

Con respecto a la conversión de vivienda libre en protegida o conversión de vivienda libre en alquiler, evidentemente es muy difícil que podamos tener cifras consolidadas por varios motivos. En primer lugar, porque los convenios del Plan Estatal de Vivienda para la aplicación del nuevo, del 2009-2012, se han terminado de firmar el 1 de julio, es decir, que a partir de esa fecha las comunidades autónomas han ido adaptando su legislación y sus decretos de viviendas a las líneas del plan estatal. Concretamente, el 28 de septiembre fue cuando se dio por concluido el periodo de adaptación de las normativas de las comunidades autónomas. Por tanto, hemos decidido también ampliar el programa 2009 hasta el 28 de febrero de 2010, a instancia de las comunidades autónomas precisamente porque debido a la tramitación administrativa de las medidas de adaptación al plan, el ejercicio de 2009 se nos quedaba corto, sobre todo a las comunidades autónomas, que nos lo han pedido para poder poner en orden sus objetivos. ¿Cuántas viviendas del *stock* están saliendo al alquiler? Le puedo dar las cifras que constan en organismos oficiales. El ICO dice —y ahí está la línea— que hay 1.700 millones de euros movilizados para que estas viviendas que no se vendían se pusieran en alquiler con opción a compra. También le digo que tenemos en la Sociedad Pública de Alquiler

solicitudes de 187 promotores para que más de 25.000 viviendas se gestionen por parte de dicha sociedad en alquiler, y son viviendas procedentes del stock. No podemos computar cuántas de estas viviendas se han alquilado en el mercado libre, pero los datos que proporcionan los instrumentos que el Gobierno tiene a su disposición desde luego son esperanzadores.

En cuanto a la renta básica de emancipación, me comprometo, y ya lo anuncio a la Cámara, a comparecer cuando cerremos los datos correspondientes a los dos primeros años de vigencia de la medida, que concluyen ahora, a finales de 2009, para dar cuenta a la Cámara de cómo va la renta básica y su gestión. Sin embargo, quisiera hacer dos puntualizaciones. En primer lugar, con respecto a su gestión. La gestión por parte del Ministerio de Vivienda requiere una media de cuarenta días en los trámites que al ministerio competen en la gestión de la renta básica, mientras que en los trámites que competen a las comunidades autónomas la media está por encima de los cien días de gestión. La perspectiva que invito a todos los presentes a tener en cuenta es que estamos hablando una vez más de dinero público. Por tanto, la obligación de todas las administraciones que intervenimos en la gestión de la renta básica es que este dinero público se dé exclusivamente a los que tienen derecho a ello. Por tanto, los requisitos para saber quiénes son los beneficiarios tienen que ser exhaustivos. En la gestión de la renta básica, ya lo he dicho muchas veces, intervienen muchos actores, por supuesto, el joven que la requiere; por supuesto, la comunidad autónoma que recibe la solicitud y gestiona los primeros requisitos, la entidad financiera que tiene que gestionar el pago, el Ministerio de Vivienda, que después recibe la solicitud, la Agencia Tributaria, que comprueba que está al corriente de sus obligaciones o la Seguridad Social, que también lo comprueba. Y al final del periodo, el joven, aunque sea con algunos meses de retraso —cosa que por supuesto no es deseable en ningún caso—, recibe toda su renta básica de golpe. Es decir, la posible demora en la gestión y tramitación de todos los intervinientes no supondrá un perjuicio para quien tiene derecho a ella porque la cobra desde el primer momento. No obstante, como saben SS.SS, ya ha habido algún problema con un medio de pago que no estaba previsto en el decreto inicial, que era el cargo en cuenta, y se han tomado medidas para que este cargo en cuenta sea una forma informatizada de gestión de la renta básica. Para ello hemos tenido que hacer un convenio nuevo con todas las entidades de crédito —son ciento y pico— para que puedan gestionar la renta básica por cargo en cuenta. Se ha hecho un proyecto piloto que se ha gestionado con varias entidades de toda España, y a partir de enero ya estará disponible este sistema de cargo en cuenta. También teníamos mucha preocupación porque los jóvenes se sintieran desatendidos en cuanto a la información sobre su expediente de renta básica. Nos preocupaba muchísimo que no supieran qué pasaba con su renta básica. Por eso, pusimos en marcha un sistema de aviso por SMS donde se advierte a todos los jóvenes, particularmente a cada uno, si tienen un problema con su

renta básica y qué tienen que hacer para poder subsanarlo; de esta forma, por lo menos, no tienen incertidumbre y, si no se les paga, conocen el motivo y tienen la posibilidad de subsanar el problema. En cualquier caso, toda demora es indeseable. Vamos a seguir poniendo los medios y hemos reforzado la plantilla del Ministerio de Vivienda para la gestión de la renta básica para que se sigan reduciendo hasta el mínimo imprescindible los plazos de tramitación de esta ayuda. En cualquier caso, quisiera decir una vez más que la renta básica de emancipación es un ejemplo de coordinación y de lealtad institucional entre diversas administraciones. Al final, la renta básica a quien llega es a los jóvenes de Madrid, de Cataluña, de Andalucía e incluso del País Vasco y de Navarra, que no están en el Plan Estatal de Vivienda. Por tanto, esa es la perspectiva que tenemos que tener, una perspectiva de cooperación institucional. Si el Estado pone sus medios financieros y de esta forma llegamos a más jóvenes, eso es de agradecer por todos los ciudadanos y, de hecho, así lo han entendido las comunidades autónomas, que están colaborando de forma ejemplar en esta medida.

Con respecto a la ley de economía sostenible quiero indicar que no tiene un horizonte 2020, lo que tiene un horizonte 2020 es la estrategia para la economía sostenible. Evidentemente, un país no se cambia a golpe de decreto ni de una sola ley; un país se cambia cuando los sucesivos gobiernos que tienen que encargarse de dirigirlo por mandato popular están de acuerdo en cuál es el camino que tiene que seguir ese país, porque este país sigue siendo nuestro país tanto si lo gobiernan ustedes como si lo gobernamos nosotros. Por tanto, nuestra obligación es plantear una estrategia a medio plazo cuando hablamos de algo tan fundamental como cambiar la estructura de nuestro PIB. Así ha sido en todos los momentos históricos en los que ha habido que afrontar una reforma estructural del país. Generalmente, en todos los años que llevamos de democracia, ese momento histórico de adopción de decisiones, muchas veces dolorosas, ha tocado al Partido Socialista. No pasa nada; confiamos en que cuando les toque a ustedes tengan la misma decisión y determinación para afrontarlos. Por tanto, lo que está a 2020 es la estrategia para la economía sostenible, para lo cual necesitamos, naturalmente, que el Partido Popular esté de acuerdo —que lo está— con cuál debe ser la estructura del PIB y cuál debe ser el lugar donde descansa el crecimiento económico. Creo que no habrá nadie en ningún partido político que no esté de acuerdo en que hay que reforzar la formación, que hay que mejorar la innovación, la apuesta por la eficiencia energética, por la tecnología, por la industria y reforzar, en nuestro caso, el sector de la construcción residencial para que deje de ser una losa en momentos de crisis y para que también en los momentos de crisis pueda seguir aportando al producto interior bruto y consigamos una mano de obra mejor formada. En eso no creo que haya ninguna discrepancia. Por tanto, la ley de economía sostenible lo único que hace es poner los instrumentos que requieren rango legal para impulsar todos estos sectores y naturalmente requiere que el Parla-

mento la apruebe y la apoye. A lo largo de su tramitación parlamentaria estoy convencida de que serán las aportaciones de los grupos los que la enriquezcan. Me permitirá que deje la Sociedad Pública de Alquiler para el final, como postre.

Con respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el señor Matos sabe que se tramitó hace dos años y medio —creo que fue en mayo de 2007— una propuesta de su grupo en el sentido de que la prórroga del contrato de arrendamiento se redujera de cinco a tres años, y no tuvo el apoyo mayoritario de la Cámara. Nosotros a través de la propuesta que hicimos para la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, conjuntamente con la proposición que presentó también el Grupo Parlamentario Catalán, hemos llegado a un altísimo grado de consenso. Es un proyecto de ley del Gobierno que tuvo el respaldo, creo que bastante unánime, del Consejo General del Poder Judicial y de todos los agentes económicos y sociales a los que se envió para información pública. Y su tramitación si ha gozado de algo ha sido de la falta de atención, sobre todo por parte de los medios de comunicación —y aquí se lo recuerdo—, debido a lo pacífica que ha sido su tramitación. Por tanto, en este sentido creo que debemos felicitarnos por haber llegado al acuerdo. Es una ley que todo el mundo que opina sobre ella cree firmemente que va a tener una eficacia en la gestión más ágil de los conflictos arrendaticios. Es verdad que siempre se pone como colofón que hace falta que la Administración de Justicia sea más ágil, por eso también el Gobierno como medida estructural ha anunciado una reforma en profundidad de la Administración de Justicia. Y en esa reforma en profundidad está la nueva oficina judicial. La nueva oficina judicial, desde luego, va a permitir que este tipo de procesos se gestionen por unos trámites de juicios verbales mucho más ágiles. Este va a ser un claro ejemplo de cómo se puede conseguir que a través de la actuación combinada del Gobierno se pueda mejorar, en este caso, un aspecto económico fundamental como es el mercado de alquiler.

Me dice que el Ministerio de Vivienda ha estado paralizado. Señor Matos, llevo desde el 14 de abril de 2008 en el ministerio y en este tiempo hemos puesto en marcha el Plan de Vivienda más rápido de todos los que se han hecho con el absoluto consenso de las comunidades autónomas, con la mayor financiación de toda la historia y con el mayor número de objetivos; hemos sacado en tiempo reglamentario el texto refundido de la Ley del Suelo; hemos redactado, propuesto, informado y traído a la Cámara la Ley de fomento del alquiler y agilización de los procesos de desahucio; y, muy importante, la eficiencia energética de los edificios también está ya aprobada y va a entrar en vigor —y no hace ni un año y medio que ha empezado la legislatura—; hemos puesto en marcha la oferta pública de compra de suelo; hemos activado la línea ICO-Cobertura; hemos aportado medidas importantes en la ley de economía sostenible, etcétera. Sinceramente, para estar paralizados nos ha cundido mucho el tiempo.

Hacía referencia a las familias hipotecadas que no pueden pagar. Efectivamente, para ellos se puso en marcha la línea ICO-Moratoria, para eso hay ayuda para que los parados paguen la hipoteca. Por eso y porque el mayor drama que puede sufrir una familia es tener la duda de si va a poder llegar a fin de mes, y desde luego la hipoteca es lo último que la familia deja de pagar. Debido a esto también se ha reforzado la protección por desempleo para los parados que ya no tengan derecho a ella porque han consumido su prestación. Es una medida que también es muy importante desde el punto de vista social, y desde luego eso también puede ayudar a pagar las hipotecas. Para los que paguen hipotecas la bajada del Euribor de los últimos doce meses supone un ahorro que puede llegar a ser superior a los 300 euros mensuales, con lo cual para una familia es un dinero absolutamente fundamental. Con respecto a la línea ICO-Moratoria el Estado interviene donde el mercado no llega, cuando el mercado funciona no hace falta que intervenga el Estado. No creo que usted me pueda decir que no está de acuerdo con esa afirmación. La línea ICO-Moratoria se ha puesto a disposición de las entidades financieras que, naturalmente, tienen a disposición de sus clientes una oferta de medidas para poder refinanciar o mejorar las condiciones de su hipoteca, para hacerlas más asequibles y menos gravosas para la familia, y eso es lo que ha ocurrido. Hay algunas entidades financieras que han utilizado la línea de ICO y hay otras que están utilizando sus propias líneas, lo cual nos parece perfecto porque para eso las entidades financieras tienen que comprometerse también con las necesidades de las familias. Así, no creo que sea incompatible ni que sea algo que se le pueda reprochar al Gobierno. Simplemente, el Gobierno puso el acento en que había un problema con las familias hipotecadas paradas, se puso en marcha una línea y después el mercado y las entidades financieras han replicado utilizando sus propios instrumentos para reforzarlo. Con lo cual, creo que estamos siendo bastante ejemplares en cuál es el camino que se tiene que seguir.

Llegamos al tema de la deducción fiscal por adquisición de vivienda. Ustedes, efectivamente, propusieron el aumento de la deducción fiscal para la compra de vivienda en un momento que creo que no pudo ser más inoportuno, cuando todo el mundo está de acuerdo en que habría que haberla suprimido hace tiempo. Nosotros hemos decidido que es el momento para suprimirla, pero no porque queramos agotar el *stock* sino porque creemos que, desde el punto de vista estructural, es fundamental hacer llegar el mensaje a las familias de que consideramos que alquilar y comprar tiene que tener la misma consideración social, fiscal y económica, y que no es de peor calidad la opción del alquiler que la opción de compra, y la mejor manera de decirlo es dando el mismo tratamiento fiscal a las dos cosas. Por eso, hemos considerado que es un momento adecuado para hacerlo. Es muy importante recordar que la supresión de la desgravación fiscal para las rentas superiores a 24.000 euros es insoluble de la nueva desgravación fiscal para el alquiler para rentas de 24.000 euros. Porque sí quiero recordar que si por algo se caracterizó la

política fiscal del Partido Popular cuando gobernaba fue por suprimir la deducción fiscal por alquiler. Por esto, no creo que en este sentido su propuesta esté siendo muy coherente. Si efectivamente, lo que hacía falta era reforzar el alquiler no entiendo por qué se suprimió la deducción fiscal. Y si realmente creemos —y creo que lo hacemos— al Fondo Monetario Internacional, a la OCDE, al Banco Central Europeo y al Banco de España cuando dicen que se considera que incentivar fiscalmente la compra de viviendas redundará en un aumento del precio y por tanto no mejora el acceso a la vivienda —como así es—, no entiendo que ahora, precisamente, esa sea la propuesta que tenga el Partido Popular para la política de vivienda. En cualquier caso, sí quiero recordar que los contribuyentes que estén ya pagando su hipoteca van a seguir desgravándose igual, los que adquieran su vivienda antes del 1 de enero de 2011 también lo van a hacer y los que adquieran su vivienda después que tengan ingresos inferiores a 24.000 euros por contribuyente, no por unidad familiar, por contribuyente —en la unidad familiar puede llegar a ser el doble si se compone de dos perceptores o más si se compone de más, en fin uno se puede comprar una vivienda solo pero generalmente se la suele comprar una familia— también lo van a hacer. De todos los declarantes en el impuesto sobre la renta de las personas físicas el 75 por ciento declara menos de 24.000 euros, y de los declarantes que se desgravan hipoteca el 63 por ciento declara menos de 24.000 euros; con lo cual, realmente la desgravación fiscal para compra de viviendas se va a quitar solamente a cinco millones de contribuyentes frente a más de catorce millones que van a seguir disfrutando de ella. Así, el discurso sobre el daño que se le hace a las clases medias no es en absoluto real. Quiero recordarle que también está bajando el esfuerzo familiar para acceder a la vivienda. En muy pocos trimestres ha bajado nueve puntos el esfuerzo familiar. Lo cual creo que es bueno, nosotros no queremos bajo ningún concepto ver a familias agobiadas porque no llegan a fin de mes para pagar su hipoteca. Y nosotros no queremos fiarnos solamente de que baje el Euribor, por eso hemos puesto en marcha toda una serie de medidas para ayudarles.

Me decía también el señor Matos que aún no se ha producido un suficiente ajuste de los precios. Aquí sí quiero recordarle lo que decía al principio de este turno de réplica sobre de qué precio estamos hablando. Naturalmente, no es lo mismo un tipo de vivienda que otra y no es lo mismo un tipo de estadística que otra. No es igual una vivienda en una urbanización de vacaciones que en el centro de una capital, o de una capital de provincia, o en un barrio periférico en Madrid o Barcelona. Probablemente, habrá viviendas que tengan un recorrido a la baja porque tengan un alto *stock* y por tanto falta de demanda, pero, habrá otro tipo de viviendas en las que seguramente las condiciones serán distintas. Por tanto, en este caso creo que es el mercado el que se terminará de regular. Nosotros hemos dicho que nuestra obligación es ayudar a que las familias puedan acceder más fácilmente a la vivienda, y por eso creemos que parte de las que están en *stock* que

sean adecuadas para que las familias vivan en ellas se puedan reconvertir a vivienda protegida.

Dice que la falta de crédito es uno de los inconvenientes para que las familias no compren vivienda y dice que el ministerio no ha hecho nada. El Ministerio de Vivienda dentro de las competencias que tiene ha conseguido que se comprometan con nosotros 123 entidades financieras por valor de 34.000 millones de euros para todas las líneas del Plan Estatal de Vivienda; no solamente para la compra de viviendas, también para la promoción de viviendas en alquiler, en compra y para las líneas de rehabilitación. Ha conseguido que por primera vez se haya puesto en marcha la calificación como entidades colaboradoras preferentes de las que están más comprometidas con el Plan de Vivienda. Son dieciséis en toda España y precisamente porque están más comprometidas, como mínimo 75 millones de euros al año, se han dado unas condiciones ventajosas para ellas en nuestra línea de cobertura. Esta es otra de las cosas que hemos hecho porque sí nos importa que las familias solventes no accedan a la hipoteca. La línea ICO-Cobertura es la primera vez que desde el presupuesto del Ministerio de Vivienda se va a reforzar la solvencia de las familias para que las entidades financieras no les denieguen el préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda protegida. Como sabe muy bien el señor Matos, a las entidades de crédito españolas no se les ha dado inyección de capital, al contrario de lo que ha ocurrido en buena parte del mundo occidental, en Europa y en Estados Unidos, y por tanto nosotros hemos preferido reforzar la liquidez. Como sabe muy bien, no solamente se ha reforzado la liquidez sino que esto va a suponer para el Estado un retorno económico considerable. Nosotros hemos visto recientemente que otros mandatarios internacionales han vuelto a sentarse a la mesa con sus entidades financieras para volver a solicitarles que den más crédito para las familias y para las empresas. Estamos hablando de países que han dado dinero para recapitalizar la banca. Nosotros no hemos dado dinero para recapitalizar la banca y sin embargo las medidas de apoyo al crédito para las familias están dando resultado y las cifras de hipotecas así lo demuestran. Creo que sin gastar recursos públicos conseguir que se mejore el crédito, sin llegar a los niveles a los que hemos llegado en los que las familias se vean agobiadas y no puedan terminar de pagar la hipoteca, es estar bastante mejor de lo que están otros sistemas financieros internacionales.

Me hablaba del incentivo fiscal para alquiler para sacar el *stock*. Me dice que no hemos hecho nada. Le vuelvo a recordar que hemos hecho posible que en un solo año un 18 por ciento más de familias hayan optado por vivir en alquiler y que haya subido el total de familias que viven de esta forma en España del 11 al 13,5 por ciento en un año. Por tanto, hay medidas de apoyo a los inquilinos que tienen mayores dificultades para que paguen la renta de su vivienda, no solo la renta básica de emancipación, porque también hay ayudas para todos los inquilinos, con independencia de su edad, en el Plan

Estatad de Vivienda. Las medidas legislativas que se han tomado, como la Ley de Fomento del Alquiler, la Ley de Socimis, el apoyo a través de las líneas del Instituto de Crédito Oficial y, por supuesto, la Sociedad Pública de Alquiler son medidas que se han tomado para que parte de ese *stock* se reconvierta al alquiler.

Respecto a lo que decía de que yo he metido a los promotores en la Sociedad Pública de Alquiler, la verdad es que son los promotores los que han llamado a la puerta de la Sociedad Pública de Alquiler para pedirle que por favor gestione estas viviendas que tienen, por una razón muy sencilla: un promotor tradicional que ha edificado para vender no tiene experiencia en la gestión de alquileres de forma masiva y, por tanto, necesita un gestor profesional, y el único gestor profesional que existe en España que garantiza todas las incidencias del contrato de arrendamiento es la Sociedad Pública de Alquiler. Es el único gestor público-privado que garantiza todas las incidencias del contrato de alquiler. Hay otras sociedades públicas y privadas que simplemente intermedian, ponen en contacto inquilino con propietario y, después, les ofrecen que contraten, si acaso, otro tipo de productos. Por tanto, los promotores son los que han llamado a la Sociedad Pública de Alquiler y será porque los servicios que les ofrece les interesan. En este sentido, creo que deberíamos estar contentos de que, aparte de la utilidad social que tiene que 30.000 personas hayan conseguido acceder a su vivienda, una vivienda de calidad y a un precio asequible, haya además 187 promotores que hayan decidido que la mejor forma de conseguir aliviar la carga financiera de las hipotecas sea ponerlas en alquiler y dárselas a la Sociedad Pública de Alquiler.

Me vuelve a hablar el señor Matos, sin prejuicio de que después la presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler va a tener ocasión de darle datos más concretos, del número de contratos. Vamos a ver, 11.800 contratos en tres años de actividad. Pues en el sector privado las únicas sociedades de gestión patrimonial que llevan operando treinta años han gestionado un total de 10.000 viviendas. ¿Por qué? Porque solo gestionan viviendas en edificios enteros, en promociones enteras que supone un ahorro de costes y una eficiencia en economías de escala muy considerable en relación a la gestión de viviendas desagregadas en edificios dispersos, como hace la Sociedad Pública de Alquiler, la única que lo hace. Por tanto, si gestoras privadas especializadas en treinta años gestionan 10.000 viviendas, 11.800 en tres años me parece un éxito considerable. Le insisto. La Sociedad Pública de Alquiler no va a medir su eficacia y su utilidad social por el número de contratos que gestione. Tenía tres objetivos: ampliar el mercado de alquiler, y en un año un 18 por ciento más de familias lo está haciendo, con apoyo de las tres medidas del Gobierno; tenía por objeto profesionalizarlo, y los productos que introdujo en el mercado se han duplicado y se han imitado en el sector privado y el sector público, productos como los seguros para el pago de las rentas, como la seguridad para que la vivienda se devuelva en buen estado; y tam-

bién pretendía que este tipo de gestión integral de alquiler, que solo estaba al alcance de grandes patrimonialistas y gestoras de fondos inmobiliarios, estuviera al alcance de las familias. Ahora cualquier ciudadano privado que quiera poner su vivienda en alquiler puede gozar de los mismos servicios integrales de gestión que cualquier fondo de inversión y cualquier sociedad patrimonialista. Por tanto, ese triple objetivo —ampliar, profesionalizar y socializar— lo está cumpliendo sobradamente la Sociedad Pública de Alquiler. Por supuesto, me habla de su presupuesto y de sus pérdidas. La Sociedad Pública de Alquiler no se financia a través de los Presupuestos Generales del Estado. La Agencia Municipal de Alquiler, la Agencia de Alquiler de la Comunidad de Madrid, la Agencia de Alquiler de la Comunidad Valenciana, la Agencia de Alquiler de la Comunidad de Canarias se gestionan con Presupuestos Generales del Estado. ¿Usted prefiere que se pierda el dinero de los Presupuestos Generales del Estado o de una empresa que se autofinancie, como es la Sociedad Pública de Alquiler, a través de Sepes, que no le cuesta un euro a los Presupuestos Generales del Estado? Creo que es mejor confiar en que la gestión empresarial se autofinancie y no consuma los recursos de unos Presupuestos Generales del Estado. Quizá su opción es otra. De hecho, en muchas comunidades y municipios gobernados por su partido su opción es financiar las agencias de alquiler de intermediación a través del presupuesto de la Administración. Es una opción, no es la nuestra. Lo que no se puede reprochar es porque despilfarra el dinero público, porque en este caso habría que ir a investigar cuánto le cuesta al presupuesto de cada Administración sus respectivas agencias de intermediación. Por tanto, creo que ese argumento tampoco se sostiene ya.

En cuanto al tema de que no es un negocio, la política social de vivienda no es un negocio y, desde luego, una empresa pública, como es una empresa, desde luego tiene la obligación de mantenerse en equilibrio patrimonial. Nosotros no queremos que tenga pérdidas y se está trabajando para mejorar su gestión, su eficiencia y para, si es posible, tener beneficios que serán utilizados para reforzar la política de vivienda. Pero igual que nosotros entendemos que la política educativa o la política sanitaria no pueden ser un negocio, entendemos que no lo es la política social y, por tanto, el objetivo prioritario de la Sociedad Pública de Alquiler no es generar beneficios, sobre todo en los tres primeros años de una actividad de negocio pionera en su campo. Seguro que conocerá a muchos emprendedores que inician un nuevo modelo de negocio y durante los primeros años tienen muchas dificultades para poder tener equilibrio patrimonial y financiero. Por eso hay líneas, incluso en el Instituto de Crédito Oficial, que cubren ese periodo tan difícil de un emprendedor que empieza un nuevo proceso de negocio —usted lo sabe—, y la Sociedad Pública de Alquiler es exactamente igual. En cualquier caso, insisto en que su gestión se tiene que ver desde el punto de vista general de qué está a la sociedad, que está aportando a los ciudadanos y qué está

aportando al mercado del alquiler. Creo que en ese sentido su gestión es claramente un éxito.

Respecto a lo que me decía del Ayuntamiento de Madrid, le tengo que decir que el Ayuntamiento de Madrid es la primera vez que ha sometido la gestión de la Agencia Municipal de Alquiler a un contrato, a un concurso público ha sido en esta ocasión, y el argumento que utilizaba desde el Ayuntamiento de Madrid a través de la delegada de Vivienda, a la que por cierto me une una buena amistad y un respeto mutuo considerable, fue tratar de ahorrar los costes que al Ayuntamiento de Madrid le supone la gestión sobre todo de los seguros que la Agencia Municipal de Alquiler tramita y tratar de optimizar los recursos financieros que supone la Agencia Municipal de Alquiler, de forma que el mayor criterio para poder presentarse a este concurso era el ahorro de costes. Por tanto, si nosotros consideramos que la Sociedad Pública de Alquiler está en condiciones de ofrecer un servicio que con números —después se los dará la presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler— supone un ahorro de más de un millón de euros en la gestión anual de la Agencia Municipal de Alquiler, con consentimiento, conocimiento e incluso a instancia del propio Ayuntamiento de Madrid —por cierto, he hablado personalmente con el alcalde para ello—, y el alcalde, como suele ser habitual en él, alabó la coordinación y la lealtad institucional para ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos y, desde luego, la palabra que se utilizó no fue competencia, sino coordinación y lealtad, que es el punto de vista que tendríamos que tener. No se trata de competir ni de quién alquila más viviendas, sino cuántos ciudadanos llevamos entre los dos. Por tanto, creo que la perspectiva de lealtad institucional es la que tiene que inspirar esto. No creo que pueda haber mayor transparencia y lealtad institucional que una sociedad del Estado se presente a un concurso del ayuntamiento porque, en caso contrario, la opción más fácil hubiera sido no presentarnos.

Señor Matos, creo que no me he dejado sin contestar nada de lo que me ha planteado. Quizá sí, pero como le veo apuntar mucho estoy convencida que no me va a evitar una ronda de réplica.

El señor **PRESIDENTE**: En principio, los portavoces habíamos acordado que no había turno de réplica. Si algún portavoz desea, con brevedad absoluta de dos minutos, hacer alguna observación vamos a dar la palabra. Señora Fuentes, ¿quiere hablar? (**Denegaciones.**) ¿Señor Matos?

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Sí.

El señor **PRESIDENTE**: Dos minutos, señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Seré breve, señor presidente.

Desde luego, cuando la ministra ha dicho que ha percibido que estamos de acuerdo en todo, creo que es porque

la invade un sentimiento navideño digno de elogio. Porque le he dicho que el ministerio está paralizado por la crisis, ahora le explicaré por qué; que las modificaciones del alquiler han sido escasas; que no hace nada por las familias que están pasándolo mal con respecto a aliviarles el pago de la cuota de amortización y lo he justificado en el sentido de que ante 6.000 millones de euros se ha utilizado un 2 por ciento, y usted no se pregunta por qué. Le invade un espíritu navideño si piensa que estamos de acuerdo. Estamos de acuerdo con muchos programas del Plan de Vivienda, aunque le he dicho en cuáles no, porque muchos de ellos vienen del último plan elaborado por el Partido Popular, del mismo diseño. Luego lo del espíritu navideño también se convierte en una broma cuando dice que la Sociedad Pública de Alquiler es un auténtico éxito. De todos los días que tiene la Navidad me imagino que lo habrá dicho pensando en el 28 de diciembre, en el Día de los Inocentes, porque si no, no lo entiendo.

Le vuelvo a decir lo mismo. Usted no puede estar contenta con una línea aprobada por el Gobierno dotada con 6.000 millones de euros y con un 2 por ciento utilizado y que usted no se plantee qué es lo que está pasando. Por supuesto, yo creo en el mercado; igual o más que usted, pero creo en el mercado. Usted se tiene que preguntar por qué está línea no está llegando a los ciudadanos. Si me dice que es porque los ciudadanos prefieren las líneas de la banca privada pura y dura, entonces es que la línea elaborada por el Gobierno está mal diseñada. Le pido que la reestudie, vea por qué y si realmente nadie la coge, pues suprimala, aunque no creo que sea momento para suprimirla. Lo que usted puede hacer es cambiar los requisitos para que puedan acceder los ciudadanos.

Con respecto al *stock* de viviendas, lo único que le pregunté es cuántas viviendas libres se han convertido en vivienda protegida, porque es la única medida más fuerte que tiene usted. No conoce el dato, pero eso pertenece al Plan de Vivienda. Cambiar de vivienda libre a protegida necesita una calificación, no sé si provisional o definitiva o única, pero necesita una calificación. Si usted recibe los datos de las calificaciones provisionales o definitivas de vivienda protegida que se inician en todas las comunidades autónomas, debería tenerlo y si no lo ha tenido, a día 15 de diciembre, tendría que haberse preguntado.

El señor **PRESIDENTE**: Le ruego que vaya acabando, por favor.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Por último, usted ha dicho que la SPA ha incentivado el mercado de alquiler con 10.000 contratos. No cabe duda que para usted ha roto completamente el mercado la Sociedad Pública de Alquiler, yo lo considero un auténtico fracaso.

El señor **PRESIDENTE**: Ahora tiene la palabra la señora ministra para concluir la intervención de esta primera parte de esta sesión de la Comisión.

La señora **MINISTRA DE VIVIENDA** (Corredor Sierra): Seré breve, señor presidente.

El «Diario de Sesiones» ya está suficiente denso como para que me vuelva a decir que no se ha hecho nada. Le he reiterado y puntualizado todo lo que se ha hecho. Por tanto, usted puede seguir diciendo que no he hecho nada todas las veces que quiera, pero le invito a que —como seguramente hace, estoy convencida y sé que hace— repase el «Diario de Sesiones» después cuando esté disponible.

A mí el espíritu navideño no me va a restar un ápice del rigor que siempre he querido imprimir a todas mis comparencias parlamentarias por respeto a la Cámara y por responsabilidad. Por tanto, cuando yo digo que me parece un éxito la gestión de la Sociedad Pública de Alquiler, lo estoy diciendo con total seriedad, señor Matos, porque lo creo. Lo creo porque ha cumplido su misión en el sentido que le reitero, de ampliar el mercado de alquilar, profesionalizar su gestión y socializar los beneficios de esta gestión integral para todas las familias. Que en tres años se haya hecho casi 12.000 contratos me parece suficientemente razonable, pero como todo depende con lo que se compare. Creo que no habrá ninguna duda de la calidad de las empresas de nuestro país y desde luego hay algunas empresas que tienen una larga experiencia en la gestión del patrimonio inmobiliario del alquiler. Si en treinta años han conseguido 10.000 contratos y no gestionan más, será por algo y sobre todo será porque el esfuerzo y la economía de escala cuando se gestionan viviendas desagregadas no compensa y por eso lo hacen con patrimonio agregado. Ese argumento, desde el punto de vista de ámbito financiero, es trascendental. Por tanto, si en treinta años no le parecen pocas 10.000, en tres años 12.000 no le pueden parecer pocas.

Con respecto a la calificación de vivienda libre protegida, efectivamente la hace la comunidad autónoma, pero tiene que hacerlo en el marco del plan estatal y ya le he dicho que a partir del 28 de septiembre ha sido cuando han dado por concluida su fase de adaptación. En cualquier caso, en el momento que tengamos recopilados los datos se los daremos a quienes nos los pidan. Pero no podemos conocer, salvo por los datos de los instrumentos que tenemos a nuestra disposición, cuántas han pasado al mercado del alquiler. Eso no se lo puedo decir, nada más puedo decirle los datos que dependen de nosotros.

Finalmente, señor Matos, ahora sí quiero hacer uso del espíritu navideño o del espíritu de las navidades pasadas porque le voy a recordar palabras tuyas que están recogidas en el «Diario de Sesiones». Yo no pretendo que esté de acuerdo en todo conmigo, pero yo le he escuchado decir a usted —y tómemelo con todo el cariño— que usted no ha votado al Partido Socialista. Dijo que no había votado al Partido Socialista pero evidentemente en algunos aspectos hemos conseguido aunar posiciones y consensuar, lo cual dice mucho de su capacidad de analizar las propuestas y de considerarlas desde el punto de vista objetivo. También le he escuchado decir que si tengo algún problema con que me dé la razón,

porque me crea un problema político, que se lo diga a la entrada la Comisión. No me crea ningún problema político, me encanta que estemos de acuerdo. Por eso estoy convencida de que sobre la Sociedad Pública de Alquiler, al final me va a dar la razón, porque es un instrumento útil y necesario para la política de vivienda.

Lamento haberme extendido tanto, le agradezco a las señoras diputadas y a los señores diputados su atención. Les deseo unas felices fiestas y vacaciones y un feliz año 2010 para todos.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora ministra. Sus deseos son...

La señora **MINISTRA DE VIVIENDA** (Corredor Sierra): Órdenes. **(Risas.)**

El señor **PRESIDENTE**: Creo que es un poco al revés. Los deseos del Parlamento, en un régimen parlamentario, deben ser órdenes para el Gobierno. En cualquier caso, le agradezco su buen humor y además la cantidad de datos que nos ha aportado usted y el juego parlamentario que ha dado a esta Comisión. Además, esperamos verla muy pronto entre nosotros porque usted misma se ha puesto unos cuantos deberes y nosotros vamos a seguir poniéndole otros.

Suspendemos por dos minutos la sesión, para poder despedir a la señora ministra y dar la bienvenida a la siguiente compareciente. **(Pausa.)**

— **DE LA PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER (HUERTAS SÁNCHEZ), PARA INFORMAR SOBRE LAS CUENTAS ANUALES DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER ANTE LAS APORTACIONES DE CAPITAL A LA SOCIEDAD PARA SALIR DE CAUSA DE DISOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, ASÍ COMO PARA INFORMAR DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO EN CURSO Y DEL PRESUPUESTO PARA 2010. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO. (Número de expediente 212/000884.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar, señoras y señores diputados, la sesión con el último punto de orden del día, que es la comparencia, a petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, de la presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler para informar sobre las cuentas anuales de la Sociedad Pública de Alquiler ante las aportaciones de capital a la sociedad para salir de causa de disolución en los últimos años, así como para informar de las cuentas anuales del ejercicio en curso y del presupuesto para 2010. Para sustanciar este punto damos la bienvenida a la señora presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler y le agradecemos su presencia. Tiene la palabra para poder hacer su exposición.

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER** (Huertas Sánchez): Señorías, como siempre, muchas gracias por haber tenido la deferencia de haber solicitado mi intervención ante esta Comisión.

Me gustaría comenzar recordando el criterio seguido para la creación de la Sociedad Pública de Alquiler que creo va íntimamente ligado con la valoración de sus objetivos y que muchas veces parece que se aíslan, perdiendo de este modo la perspectiva real de su actuación. En este sentido, los objetivos básicos perseguidos con la creación de esta sociedad eran: crear la confianza en los propietarios para que aportasen al mercado de alquiler sus viviendas vacías, poniéndolas de esta forma en valor y colaborando con ello en la creación de un parque privado de viviendas en arrendamiento que ayudasen a aliviar el tensionamiento de precios de viviendas en venta al margen de crear alternativas válidas y estables para los ciudadanos a la hora de acceder a una vivienda; profesionalizar el sector de un mercado absolutamente olvidado en España; favorecer la creación de entidades y herramientas que facilitasen el aumento de las viviendas alquiladas y fomentar medidas de asesoramiento de acceso a la información y de reducción de costes de intermediación. Estos son objetivos que deben considerarse a la hora de valorar en conjunto la actuación de la sociedad. Evidentemente, y como todos ustedes saben, tanto el modelo de negocio como las proyecciones y expectativas con las que se crea la SPA tienen en consideración una situación de mercado y precios estables, algo que cambia de forma radical en un breve plazo de tiempo. Al margen de estas circunstancias, es obvio que la SPA ha estado superando en estos años el costo financiero que conlleva ser un servicio pionero que pretende desde una implicación pública aportar a los ciudadanos la posibilidad de socializar la gestión del arrendamiento en un mercado abandonado, sin experiencia, sin interés para los operadores privados y con un parque obsoleto. Sé que todos ustedes son perfectamente conscientes de las variables que más afectan a estos modelos de colaboración porque son muchos los expertos que han pasado por esta Comisión, no solo para recalcar la importancia que tiene potenciar una gestión profesional del mercado de alquiler, sino las dificultades que conlleva generar confianza en un mercado relegado por tanto tiempo, así como la baja rentabilidad que frente a los costes de gestión se originan cuando los activos tratados están disgregados. Insisto en que todas estas son cuestiones de sobra conocidas por SS.SS., evidentemente por el propio conocimiento de todos ustedes además de por las manifestaciones hechas por muchos de los expertos que han pasado por esta Comisión. No obstante, entiendo que todos coinciden, bien por su apoyo a programas locales y autonómicos o a la propia SPA, en que la intervención pública es necesaria e imprescindible si se quiere conseguir recuperar no solo los años perdidos sino el cambio de mentalidad en la percepción de este tipo de acceso a la vivienda y por supuesto en llegar al ciudadano, que

de otra forma no encontraría en los privados el servicio ofrecido por los organismos públicos.

Como les decía, la SPA ha venido luchando y superando en estos años el costo financiero de una actuación pionera en un mercado inexistente. Este hecho supuso la aportación de unas máximas coberturas de la sociedad que evidentemente suponen un mayor coste pero que resultan imprescindibles en una fase inicial para convencer a los propietarios en su aportación. Esto redundaba en un estrechamiento del margen comercial compuesto en nuestro caso, por un lado, por los márgenes de intermediación o, lo que es lo mismo, la diferencia entre cuota aportada al propietario y renta percibida del inquilino. De esta forma, debe sacrificarse ese margen para conseguir volumen en la aportación de viviendas. Posteriormente, cuando el propietario valora más la gestión, la seguridad y las garantías de la actuación de la SPA, podemos comenzar a recuperar esa variable. Por otro lado, el coste de la colaboración privada de los agentes del sector y su implicación en el mercado, que no percibían como interesante y del que además no tenían experiencia. Igualmente se crean fórmulas de aseguramiento cuyas coberturas y mecánica de actuación son de una implicación máxima y hasta el momento no han podido ser igualadas. En estas variables, que, como decía, son de máxima importancia, primero, porque van íntimamente relacionadas con el objetivo por el que se crea la sociedad y, segundo, por la forma en la que afectan sobre los ingresos, se ha venido actuando de forma muy activa.

Como habrán podido ver por la información que se les remitió, el coste de agente sobre los ingresos de la sociedad ha pasado del 22 por ciento al 7 por ciento, siendo la previsión para el año 2010 del 4 por ciento. En este punto, si S.S., el señor Matos, quiere que luego entremos en la consideración sobre la demanda de la que hablaba, de un agente privado, recalco este aspecto porque es importante para ello. El coste de los seguros ha pasado del 4 por ciento al 3 por ciento. La perspectiva para el próximo año es mantener este porcentaje, aunque ello dependerá de las negociaciones que podemos alcanzar con los terceros implicados. Por tanto, y considerando estos datos, el margen comercial ha pasado del menos 7,5 por ciento al 5,1 por ciento. Por lo que se refiere al coste de estructura, que en el momento inicial resultaba más elevado frente a los ingresos para afrontar el comienzo de la actividad, la actuación que hemos venido desarrollando durante este año ha sido la de informatizar y mecanizar procesos, optimizando recursos y buscando una mayor eficiencia en nuestras actuaciones. Se han revisado todos los costes en los que de forma redundante incurría la compañía para ajustar precios con proveedores y eliminar servicios. De esta forma, hemos conseguido pasar de un coste de estructura del 42 por ciento sobre los ingresos a un 9 por ciento, siendo la previsión para 2010 la de llegar al 8 por ciento.

Como último punto destacaré el apartado del coste de publicidad, que también habrán tenido oportunidad de ver en la información que se les remitió y sobre el que

se destaca que pasa del 16 por ciento a la mínima expresión del 0,7 por ciento. Al margen de las expectativas en términos porcentuales que les he adelantado para el año 2010, quiero destacar que en el nuevo año la SPA tendrá abiertos y operativos nuevos servicios que confiamos que en las mayores servidumbres generadas por el modelo de negocio inicial de la SPA se vean compensados por estas nuevas líneas de actuación. En este sentido, evidentemente permanecerá vigente el alquiler garantizado, que, aunque ya está operativo, continuará persistiendo y gestionándose hasta la finalización de sus compromisos, el alquiler con garantías, el nuevo alquiler seguro, cuya convocatoria se realizó el mes pasado y que comenzará su gestión en enero de 2010. Sobre este aspecto destacaré que hemos conseguido sustanciales mejoras a los seguros al uso que existen en el mercado, mejoras que evidentemente beneficiarán de forma importante a los propietarios particulares. Al margen de ello, el modelo ha sido preparado de tal manera que puedan beneficiarse de estas ventajas programas locales o autonómicos para los que la SPA ha propiciado las mismas ventajas y, en este sentido, creo que también respondo a la pregunta que le hacía usted a la ministra con relación al concurso del ayuntamiento.

Finalmente, en cuanto a la línea de promotores, quiero destacar la gran respuesta obtenida por la SPA en este sentido, que desde que publicitó el servicio en su página web ha recibido la aportación inicial de más de 25.000 viviendas, lo que evidencia el apoyo a la gestión de la SPA de los sectores implicados en el mercado inmobiliario. Para más de la mitad de estas viviendas ya se ha acordado y aceptado por los promotores la cuota propuesta por la sociedad. Evidentemente, la importancia de esta línea no está solo en el volumen de viviendas que se aportan al mercado de alquiler español, sino que se nutre a nuestro parque de viviendas de una vivienda nueva, de buena calidad, que facilita además a los inquilinos un mayor abanico de posibilidades y opciones para su elección y colabora con los promotores en aliviar su situación financiera, suponiendo para la SPA un menor coste de gestión dada la concentración de los activos y la reducción de interlocutores.

Finalmente, y al margen de las estadísticas que seguramente ustedes conocerán sobre nuestra gestión en las que se refleja que casi 16.000 propietarios han aceptado la renta propuesta por la sociedad, hemos recibido el interés de casi 26.000 arrendatarios y se han suscrito y gestionado 11.856 contratos de arrendamiento. Como notas importantes a destacar sobre la gestión realizada durante este año y su comparativa en el año 2008, hay algunos puntos importantes que quiero señalar. Quiero hacer una pequeña apreciación. Estos porcentajes y variables con reflejo en el año anterior se han realizado sin tener en consideración las aportaciones de promociones; es decir, se ha cerrado para su análisis a finales de septiembre, de tal forma que no afectan las promociones a los resultados porcentuales que voy a comentar.

Quiero destacar que, teniendo en cuenta las notas de encargo firmadas, el porcentaje de contratos de arrendamientos sobre el volumen total de rentas aceptadas se ha incrementado en un 78 por ciento. El volumen total de viviendas publicadas, es decir, el incremento de viviendas disponibles ofertadas al mercado en 2009, frente al periodo de 2008, ha crecido en un 8 por ciento. Se ha conseguido rebajar la renta del inquilino del periodo 2008, situada en una media nacional de 561 a 531. Se percibe una progresión al alza en la media de duración de contratos de arrendamiento en un 35 por ciento, frente al año 2008, lo que es un claro indicador de una mayor fidelización de los inquilinos que entran en la SPA, además de la mayor estabilización del mercado de alquiler a la que me refería al inicio de mi intervención como uno de los objetivos de creación de la SPA. Igualmente se ha obtenido una optimización en los tiempos de gestión sobre ocupación de contratos de alquiler en un 65 por ciento. A través de nuestro servicio interno del *call center* se recibe una media mensual de 2.000 solicitudes que deben ser filtradas para su oportuna gestión y derivación al departamento comercial. Recordemos que en un porcentaje elevado las solicitudes no vienen identificadas con DNI, por lo que la tramitación de estas solicitudes y la validación de los inquilinos implica una mayor ralentización. Durante este año venimos recibiendo una media de 400 a 500 visitas presenciales en nuestras oficinas, tanto de propietarios como de inquilinos, a los que nuestro departamento comercial atiende directamente.

En definitiva, y después de todo lo expuesto, consideramos que la SPA ha entrado en un punto de inflexión de la curva de negocio, sin olvidar, evidentemente, los difíciles momentos económicos con los que esto ha coincidido.

El señor **PRESIDENTE:** Tienen la palabra los portavoces parlamentarios. En primer lugar, don Pablo Matos en representación del Grupo Parlamentario Popular por un tiempo de diez minutos.

El señor **MATOS MASCAREÑO:** También le damos la bienvenida a doña Nieves Huertas. Me alegro de que se alegre porque le invitamos a esta Comisión de Vivienda porque así es más relajado para todos. **(Risas.)**

Le agradezco los datos que ha dado y la descripción que ha hecho de todos los costes. Cuando habla de la reducción de costes por agente, de costes por seguro, de reducir costes, de eliminar servicios, de costes de publicidad, solo se me ocurre preguntarle: ¿Qué es lo que habrían hecho antes? Porque, hasta la fecha, han venido aquí a la Comisión a decir que estaban haciendo las cosas bien o muy bien. Habla de porcentajes muy distantes. Entre el 22 y el 7 hay muchísima diferencia. Por tanto, me gustaría saber si antes la política era la de disparar con pólvora del rey y después del control parlamentario que se ha hecho están intentando cambiar las cosas. Y si la política no es obtener beneficio, ¿para qué están haciendo estos ajustes tan grandes?

Yo solicité su comparecencia, señora Huertas, después de la costosa obtención de balances de situación de pérdidas y ganancias que tuvimos con motivo de la presentación de los presupuestos. Estábamos acostumbrados a que nos lo enviaran y el ministerio decidió legalmente hacer el balance consolidado, por tanto, tuvimos que solicitar y sacar con cuchara los datos de la contabilidad de la SPA. De todas formas, tampoco lo conseguimos porque nos dieron unos datos en los que en un momento se hablaba de ampliación de capital de 8,5 millones de euros. Luego no era ampliación de capital, sino aportación, y esa aportación de 8,5 millones creemos que venía precedida de otra aportación de 4.800.000. Por tanto, ya que usted ha estado presente en la comparecencia de la ministra, me gustaría saber si los datos que yo he dado son ciertos. Son así. Es decir, si de 2005 a 2007 se perdieron 14.701.000 euros; si en 2008 las pérdidas llegaron a 8.613.000; si ustedes han hecho dos aportaciones, una de 4.800.000 y otra de 8.600.000; si es verdad que con esas aportaciones, a 31 de diciembre de 2008, el patrimonio neto de la sociedad lo habían equilibrado a base de aportaciones a fondo perdido al 50,93 por ciento; si es verdad, tal como ha sido publicado por algunos periódicos, que a la fecha actual las pérdidas para este ejercicio superan los seis millones de euros, y si no es así —usted, como buena presidenta y buena gerente, estoy seguro que sabe cuál es la previsión de cierre del ejercicio—, dígame cuánto van a perder a 31 de diciembre. Le vuelvo a hacer alguna de las preguntas que la ministra no me respondió, entre otras cosas, porque usted venía a comparecer después y prefirió que me contestara usted. De los 11.856 contratos firmados por la SPA, ¿es verdad que hay una importante cantidad de viviendas —depende de cómo lo mire usted, hay alrededor de 2.000 contratos firmados y por tanto en actividad— que están vacías? ¿Es verdad —y es otro dato que ha salido publicado— que ustedes alquilan la vivienda a un propietario por un importe y se la ofrecen al inquilino, para conseguir inquilino, en el primer año al 50 por ciento? ¿Es verdad que eso lo están haciendo? En la demanda no quiero entrar más, solo quería saber si era cierto que habían tenido reclamaciones por daño de algunos agentes colaboradores y me ha dicho que sí. ¿Es verdad que están reduciendo personal? ¿Me puede decir a cuántas personas les han rescindido o para cuántas se ha extinguido el contrato?

Después de lo que hemos hablado, de los ejemplos que ponía de las bondades de la Sociedad Pública de Alquiler, me gustaría que me explicara lo de que se presenten, compitiendo con otras empresas privadas, a un concurso público convocado por una agencia pública de alquiler, a la que a su vez, como agencias que se dedican a lo mismo, ustedes le hacen competencia, me imagino que por intentar obtener 4 ó 5 millones de euros que ingrese la Sociedad Pública de Alquiler por su gestión para intentar mejorar su situación económica. Además lo hacen con un programa que no es el suyo, porque es para gestionar el programa de alquiler diseñado por el Ayuntamiento de Madrid. ¿No les parece un

poco ridículo que ustedes que han defendido su propio proyecto, su propia línea de seguros, su propia forma de contratar, alquilando a los propietarios, de manera que —me imagino que ese será el alquiler garantizado—, a estas alturas, habiendo perdido tanto dinero, habiendo pedido en esta Comisión la disolución de la Sociedad Pública de Alquiler, que se vayan a presentar a un concurso de otra sociedad pública de alquiler o de otra agencia, como puede ser la de Madrid? De verdad que lo veo absolutamente ridículo, porque para eso no hace falta la Sociedad Pública de Alquiler. Ese es un motivo más para pensar que no hace falta la Sociedad Pública de Alquiler, que se presenten a llevarle los alquileres a otra agencia pública; ahora van a pasar a subcontratistas. Me gustaría que me lo explicara. Tengo aquí los pliegos de condiciones y ese es el programa diseñado por el Ayuntamiento de Madrid, no va a aplicar el programa diseñado por el ministerio. Eso es lo que percibo de la lectura de estos pliegos de condiciones, a menos que en su oferta hayan presentado su propia forma de actuar respecto a esto. Por tanto, le pido que me aclare las cuentas y, si no es así, me corrige los datos que le he dado mal, pero desde luego no es buena la valoración que hacemos de la gestión a pesar de muchos de los ratios que nos ha dado. Y no me refiero en concreto a su gestión, porque veo que usted hace esfuerzos enormes, se lo digo de verdad y se los valoramos, si es que estos cambios se han producido. Ahora, la Sociedad Pública de Alquiler a estas alturas no es viable.

Otra pregunta que no me ha contestado la ministra es: ¿dónde han puesto ustedes el límite de las pérdidas, en 20 millones de euros, 29 —que es con lo que pueden llegar a 31 de diciembre—, 50, 100, 200, 1.000? Pónganle un límite para saber si alguna vez ustedes llegan a considerar que la Sociedad Pública de Alquiler no es viable y que hay que cerrarla.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Santamaría en representación del Grupo Parlamentario Socialista.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Señora presidenta, bienvenida de nuevo y vaya por delante que estamos con ustedes; aprovecho un eslogan deportivo: nunca caminarán solos ni ustedes ni sus colaboradores. Señorías, el pasado mes de junio reprochaban a nuestro grupo su impaciencia por celebrar el funeral de la Sociedad Pública de Alquiler, les conminaba a esperar el desenlace, y es que cuando de caza se trata, hay que esperar a tener la pieza para vender la piel, y algún que otro grupo de la Cámara ha vendido demasiadas veces la misma piel. A la hora de la verdad en la función legislativa, en la que vale, en la que todos los grupos, como se suele decir, se retratan, en ese momento nadie compró lo que no podía venderse. Y eso ha sido posible gracias a que —como siempre pasa en la vida con quien padece una dolencia, que algún grupo consideró terminal— la sociedad supo plantarle cara y decidir, como hacen

muchas personas, afrontar con rigor y seriedad las dificultades, con análisis, con autocritica y con la mirada puesta en los objetivos de la razón de ser de la Sociedad Pública de Alquiler, que no son otros, y que por repetidos no resultan superados, más que incentivar los sectores públicos y privados para sumar a favor de la cultura del alquiler. Y no por capricho, sino porque en esto del acceso a la vivienda debe existir también libertad, libertad para elegir, comprar o alquilar, y alquilar como opción, no como exclusión. Claro, que quienes durante años denostaron el alquiler —lo recordaba antes la señora ministra—, quienes fomentaron la imagen desclasada de los inquilinos, estos —digo—, aunque sin cuestionar su derecho a decir, debieran criticar menos y aportar más. Estamos acostumbrados a escuchar a los portavoces de todos los grupos alabando las bondades de los y las emprendedoras y la necesidad de invertir en innovación. Justificamos la inversión millonaria en cuestiones que no tienen una rentabilidad economicista a corto o medio plazo y somos firmes defensores de la rentabilidad social a largo plazo. Todo lo fiamos a un futuro exitoso por la inversión de hoy, pero hay quien es tan miope, y no por el uso del ordenador, que no ve en la Sociedad Pública de Alquiler un instrumento innovador que ha tirado del sector, que ha sido capaz de ahormar acuerdos con los distintos actores en un ejercicio de nuevas propuestas, incitando al resto de agencias públicas, que, no siendo similares ni dando el mismo servicio, han tratado de imitar esta iniciativa del Ministerio de Vivienda, sin duda y al menos, como decíamos, innovador. En definitiva, señorías, hay quien niega el pan y la sal a quienes desde el convencimiento vienen trabajando duramente por ofrecer nuevas alternativas a la gente de este país. Nuestro respeto y apoyo a la Sociedad Pública de Alquiler, representada hoy por su presidenta, a la que agradecemos su valentía y obstinación en el servicio público y su abnegada labor por un servicio que, solo incomprendido desde el conservadurismo, sigue ofreciendo alternativas, al menos hoy, a más de 30.000 beneficiarios que así lo avalan.

Señorías, existen más argumentos que los puramente economicistas para apoyar las iniciativas que necesita nuestro país. Les recomiendo que releen algunas de las intervenciones de los expertos en cuanto al tiempo de obtención de beneficios que hemos tenido en esta misma Comisión. No obstante, como ya dijéramos en otras ocasiones y queremos reproducir hoy, la SPA es un servicio público que pretende incentivar los sectores públicos y privados para que se sumen, como decíamos, a la cultura del alquiler, que haya un efecto multiplicador más allá de la propia gestión de la sociedad pública. Nosotros queremos superar esa visión exclusivamente economicista y pensar que la evaluación de la Sociedad Pública de Alquiler tiene que ser en función del cambio que aporta al mercado de alquiler. Es posible discrepar —incluso cuestionar— en la rentabilidad, en los números, en el nivel de conocimiento de los productos o en cualquier otro aspecto que SS.SS. puedan considerar, pero

lo innegable a tenor de lo expuesto hoy es que el gran nivel de utilidad social es evidente: 74,2 por ciento de éxito de todas las viviendas gestionadas. Insistimos, cerca de 30.000 personas beneficiadas por la gestión de la Sociedad Pública de Alquiler y quizá algo más importante, la rebaja del precio medio del alquiler en más de 30 euros al mes, sin olvidar los esfuerzos que se han realizado en mejorar el margen comercial en cuanto a costes de agentes, costes de seguros o estructura o los costes que hemos considerado en gastos de publicidad y eso siempre con actitudes valientes y decididas. Tenemos ejemplos de lo contrario. Soy de la Comunidad Valenciana, pero tampoco me entretendré en decirles qué es lo que pasa allí con las sociedades públicas y su rendimiento tanto económico como social.

A la vista de los datos de quien mejor conoce la Sociedad Pública de Alquiler y sin duda no pretende escamotear la realidad, su presidenta, vemos con satisfacción que se restablecen las constantes a niveles de buena salud para incrementar el servicio público, un servicio inaccesible hasta su creación para los particulares que deseaban alquilar sus viviendas en un ámbito de seguridad y profesionalidad. Basta ver la comparativa contratos con las rentas aceptadas en el cuadro, con un ascenso constante y sin retroceso. Entendemos muy positivas las nuevas líneas emprendidas por la sociedad, especialmente la colaboración con otros actores del sector privado, que han visto garantías en la actuación de la Sociedad Pública de Alquiler y confían en ella sus más de 25.000 viviendas. Nos satisfacen enormemente las actuaciones vía negociación que se han puesto a disposición de las administraciones, tanto locales como autonómicas, por lo que estimaríamos conveniente nos ampliara la información al respecto de los productos susceptibles de utilizar por los ayuntamientos, así como también la colaboración con las universidades españolas.

Para finalizar, manifestando nuestra confianza en las gestiones que ustedes están realizando, le volvemos a reiterar nuestro agradecimiento por su comparecencia.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra la señora presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler para responder a los portavoces.

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER** (Huertas Sánchez): Por lo que se refiere a las preguntas del señor Matos cuando hablaba de reducir costes y sobre qué se había hecho antes, porque habíamos dicho que las cosas se estaban haciendo bien y que parece que después de las sesiones de control que se han realizado las cosas se están haciendo mejor, le voy a aclarar varias cuestiones. Desde mi primera intervención dije que el número de contratos hechos por la Sociedad Pública de Alquiler era un buen dato. Eso es lo que dije y no otra cosa. He tenido ocasión de repetírselo cuando el señor Rodríguez-Avial recordó lo que desde una empresa dedicada al sector se estaba haciendo desde hace treinta años; y en mi última inter-

vención lo que hice fue esa comparativa, que yo conocía en la primera intervención que tuve en el Congreso, pero que forma parte de un trabajo anterior que yo realizaba y que no tengo por qué exponer. Cuando el señor Rodríguez-Avial lo expone, le hago ver cuál es la comparativa que yo utilizo para valorar los datos del número de contratos de arrendamiento como una buena cifra. No he dicho que hubiera una buena gestión ni una mala gestión, no me he metido en eso; lo que sí le he dicho en varias de mis intervenciones y he reconocido —otros grupos parlamentarios han alabado esa sinceridad— es que había cuestiones que eran mejorables y que trabajáramos para que fueran mejores.

Respecto a qué se ha hecho antes para que a raíz de las sesiones de control se estén realizando otras cosas, puede estar seguro de que eso no es cierto; primero, porque hay innumerables intervenciones recurrentes siempre al tema de la Sociedad Pública de Alquiler. Antes de mi llegada a la Sociedad Pública de Alquiler he tenido ocasión de ver más de veinte intervenciones relativas a la Sociedad Pública de Alquiler. No están realizando ustedes una gestión de control ahora, la vienen realizando desde la creación de la Sociedad Pública de Alquiler. Lo que hayan hecho presidentes anteriores estará para usted claro porque, después de tantas intervenciones, lo deben tener bastante obvio. Yo, evidentemente, no voy a entrar en lo que hicieron presidentes anteriores.

Si la política no es obtener beneficios, ¿para qué se están haciendo estos ajustes? Para tener una situación mejor. El hecho de que la función de la sociedad no sea obtener beneficios no quiere decir que deje de lado mejorar su actuación económica; lo contrario sería criticable; lo normal es que se haga así. La petición de mi intervención se hace a raíz de que no se aportan las cuentas o los presupuestos. Señoría, le agradezco que no utilice términos que ya se utilizaron en otras ocasiones y que también ha utilizado el representante del Partido Popular en el Senado porque son bastante molestos. Sepes presenta sus cuentas consolidadas con las de la Sociedad Pública de Alquiler porque puede y porque quiere. La política financiera de rendición de cuentas de Sepes se hace ajustándose a la legalidad vigente porque está dentro de lo que es perfectamente capaz y legal, y así se ha hecho. No será la oposición la que le diga a Sepes cómo debe presentar sus cuentas; eso por un lado. En segundo lugar, cuando ustedes pidieron que se les aportase se les aportó. Creo que no habrán tenido mayor dificultad en sacar los datos que vienen reflejados entre otras cosas, porque faltó tiempo para que los medios públicos pudieran reflejar todo lo que había en ellos; y me ciño en esto a: ¿son ciertos los datos? Son ciertos, se pasaron por el ministerio; claro que son ciertos, son ciertas las aportaciones y las pérdidas que usted ha mencionado, pero vienen en los presupuestos y vienen en las cuentas que se les envió. Hablan ustedes de 13 millones, sí son 13 millones, pero volver sobre esta materia no tiene mayor importancia. No es que no tenga mayor importancia, vamos a matizar, porque luego usted

se molesta en sacar en mayúsculas: Huertas no ve mayor problema; sacándolo del contexto en el que esa frase fue dicha.

Quiero hacerle una reflexión, si me lo permite, porque usted me lo ha permitido; la Agencia Pública de Alquiler del Ayuntamiento de Valencia se dedica a lo mismo. En el año 2006 esta agencia tiene tres oficinas dedicadas a la gestión del alquiler: una de ellas es propia y dos de ellas están subcontratadas a terceros. Tiene más de 10 empleados, 91 agentes externos, a los que por cada contrato de alquiler se les paga 500 euros; hace 96 contratos de arrendamiento y pierde 3 millones de euros. Y mantenemos esa sociedad porque nos parece interesante para la colaboración público-privada de un parque de gestión o de un parque que aporte mayor volumen al mercado de alquiler. ¿Ve usted cuáles son las diferencias?

Por lo que se refiere a la bonificación de rentas, usted no ha dicho bonificación de rentas; le aclaro. A lo que usted se refiere cuando nosotros rebajamos la renta, es a una mecánica absolutamente usual en el mercado de alquiler. La renta se puede haber establecido en un momento cero bajo unas circunstancias económicas de demanda y oferta distintas, y en un momento posterior estas circunstancias cambian y hay que ajustar la actuación o hay que ajustar las medidas. En casi todas las intervenciones que he tenido en el Congreso he hablado de la servidumbre que causan los contratos de alquiler garantizados, es decir, una situación que se crea en un momento determinado bajo unas condiciones de demanda y de precios distintas a los actuales, y lo que conlleva esa prórroga a los cinco años. He hablado siempre en todas mis intervenciones de ese tema. En la última intervención que tuvimos por el ministerio recordaba que la actuación del ministerio debe adaptarse a las nuevas circunstancias de mercado y que parecía que el ministerio no se estaba adaptando. Yo le dije en mi intervención que no podía estar más de acuerdo con usted, que yo creía que la actuación, no me meto en el global del ministerio, de la Sociedad Pública de Alquiler debe ajustarse a las situaciones de mercado y cambiar conforme cambia el mercado. Por eso el alquiler con garantías y por eso el alquiler garantizado no sigue comercializándose. Por eso, si hay que ajustar las rentas se ajustan y se ajustan a las situaciones actuales de mercado, se convenia con los propietarios y, si no se consigue conveniar con los propietarios, se reduce el margen de intermediación que obtiene la SPA, porque eso es lo que hay que hacer. Usted habla de que hay viviendas desocupadas y es que el mercado de alquiler es eso. El mercado de compraventa no va a generar rotaciones con una frecuencia alta, pero el mercado de alquiler genera rotaciones, salen unos inquilinos y entran otros. Por eso tenemos un seguro, que tiene unas coberturas muy amplias —que todavía no han sido igualadas por ninguna otra compañía y dudo que se puedan igualar— en el que se establecen periodos de cobertura sobre contratos, porque el mercado de alquiler genera que salgan unos inquilinos y entren otros. Es absolutamente normal. Insisto, las bonificaciones de renta existen. ¿Las hace la sociedad?

Pues claro que sí. Se adapta a las circunstancias de mercado, y ajusta las rentas convenidas a la situación de mercado.

Preguntaba si se ha despedido a personas. Insisto, en todas las intervenciones que he tenido he dicho que se estudiaba cada departamento y se intentaba su mayor eficiencia. En la intervención que he tenido oportunidad de leerles al inicio, he vuelto a decir que se buscan medidas que hagan que se automaticen servicios para hacer más eficiente a nuestro personal. Si se ha despedido a alguien es porque eran figuras cuyo perfil no era necesario o, a instancias de lo que nosotros conocemos en este momento, considerábamos que no se ajustaban a las necesidades actuales de la sociedad, pero como cualquier otra sociedad que en este momento sufre reestructuraciones.

Por lo que se refiere a la modificación unilateral de las condiciones con los agentes, este debería ser el titular o la frase y no si hay un agente que nos ha demandado. Estas personas se han dedicado a llamar a todos los periódicos para que se hiciesen eco de esa situación y resulta que a ninguno le ha parecido interesante resaltar esta cuestión —a pesar de ser la SPA y que parece que todo hace daño cuando se trata de la SPA— excepto usted. Me resulta sorprendente. En la primera intervención que tuve les dije que había una homologación que estaba vigente, con unas condiciones económicas establecidas, pero que me estaba reuniendo con todos los agentes para conveniar la modificación de esas circunstancias económicas y de esas remuneraciones para ajustarlas a lo que yo creía que era el mercado, y no solo a lo que creía sino a lo que conocía que eran las remuneraciones habituales del mercado. También les dije que había obtenido el consenso de la mayoría de los agentes, a excepción de dos. Pues uno de ellos es el que nos ha demandado. Pero lo ha hecho alegando que había un acuerdo previo —de 2007— entre la sociedad y ellos para una gestión que, creo recordar, ni siquiera el antiguo presidente conocía, es decir, van algo más allá, y la modificación unilateral de las condiciones de homologación se ha hecho a través del convenio con los agentes.

Presentarnos al concurso con el ayuntamiento; señoría, esto hay varias formas de verlo. Esto lo tacha de desesperación de la SPA, de competencia con otros programas, ¿y en ningún momento se le ocurre pensar en colaboración? Me parece increíble. Nosotros colaboramos con el Ayuntamiento de Burgos, donde hay un programa de alquiler para la gestión del arrendamiento de la Comunidad de Castilla y León. Resulta que el Ayuntamiento de Burgos es el que nos llama y nosotros encantados de poner a su servicio nuestras posibilidades de gestión. Otra cosa será cómo después cada uno organice estas gestiones y sea capaz de sacarle partido. ¿Pero usted no cree que es interesante que puesto que la Sociedad Pública de Alquiler cuenta con los medios, la infraestructura, el personal y el conocimiento lo ponga al servicio de un ayuntamiento que hasta entonces no había barajado la posibilidad de crear un concurso? Nosotros

tuvimos una reunión con el ayuntamiento de Madrid donde les proponíamos utilizar los medios de seguros que la Sociedad Pública de Alquiler iba a publicitar. Les dijimos cuáles eran las ventajas que podría tener este modelo de seguro y que estaban invitados a poder beneficiarse de ellas, y fue precisamente doña Pilar Martínez la que, en un ejercicio de absoluta responsabilidad —a mi entender—, dijo que le parecía muy interesante si eso redundaba en menor coste para el ayuntamiento. Y esto se puede hacer de dos formas, o nosotros le aportamos directamente el seguro o se dice que esto se va a hacer a través de concurso. Si el ayuntamiento ha considerado que esta gestión se debe llevar a cabo a través de un concurso, no me duelen prendas en presentarme a un concurso. Otra cosa sería ilógica. Lo contrario es ilógico. Es decir, si existe la Sociedad Pública de alquiler y usted como ayuntamiento puede beneficiarse de ella, ¿no le parece más coherente hacerlo? No entro en la política de las comunidades ni de los ayuntamientos, entro en la política de la Sociedad Pública de Alquiler, y no me duelen prendas en establecer negociaciones y acuerdos con cualquier comunidad o ayuntamiento de cualquier color político. No me parece nada descabellado. Lo coherente y lo razonable es la colaboración. Que usted quiera llamarlo desesperación o competencia me parece hilar y muy fino y pretender hacer un daño donde no puede alcanzarlo. Por lo que se refiere al ejercicio en curso, como usted comprenderá, cuando no se han cerrado las cuentas, no se han formulado, no se han aprobado y no se han pasado al Registro Mercantil, como cualquier otra sociedad nos ceñiremos a los trámites habituales que fija la ley. En ese sentido ya he terminado con las preguntas que me hacía su señoría.

Paso a las preguntas del señor Santamaría sobre el alquiler seguro, e hilo este tema con el concurso del ayuntamiento; hemos sacado un seguro que da mayores coberturas a los propietarios, además se ha preparado de tal manera que cualquier comunidad, cualquier ayuntamiento, cualquier programa, independientemente de dónde sea o de dónde venga, podrá acceder a las mismas ventajas a través de la concertación con la Sociedad Pública de Alquiler. Es decir, no se ha restringido este acceso y estos beneficios solamente a los particulares que accedan a la Sociedad Pública de Alquiler, precisamente para obviar circunstancias que cada ayuntamiento o cada comunidad puede plantear, bien su concurso, bien cualquier forma en la que actúe; si lo considera, podrá beneficiarse de ello. Hay una nota muy importante en este alquiler, y es que hasta el momento los seguros que garantizan rentas aportan esas cantidades a los propietarios una vez que han obtenido sentencia firme. No dudo de que las medidas legislativas harán que esas sentencias se obtengan con mayor rapidez, pero hemos conseguido sacar un alquiler que dará un adelanto a los propietarios que tengan inquilinos que hayan incurrido en mora y no deban esperar a obtener el cien por cien de la morosidad hasta obtener sentencia firme. Además se aporta a este seguro una asesoría jurídica, una defensa jurídica para

cualquier incumplimiento que pueda realizar el inquilino, cosa que hasta ahora tampoco se venía haciendo por las compañías aseguradoras.

En relación con las universidades, estamos llevando a cabo también una colaboración bastante activa a la hora de firmar convenios, por la que tanto los propietarios como los estudiantes, el personal de la universidad y los profesores españoles o extranjeros, podrán beneficiarse de una gestión integral que se llevará a cabo con la colaboración entre la Sociedad Pública de Alquiler y la universidad. En muchos casos hemos conseguido un convenio de tres por el que interviene la Sociedad Pública de Alquiler, el ayuntamiento y la universidad para cerrar el círculo de lo que son propietarios e inquilinos.

El señor **PRESIDENTE**: El señor Matos tiene un turno de réplica breve de dos minutos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Seré muy breve, señor presidente.

Señora Huertas, ha dicho dos cosas que no le voy a pasar, sino que le voy a corregir. Ha dicho: no será la oposición la que le diga a Sepes cómo presenta las cuentas. Y otra frase, que no me va a dar los datos antes de presentarlos en el registro mercantil, etcétera. Le reconozco experiencia en la gestión y no me voy a molestar mucho porque no tiene experiencia política, pero en las Cortes Generales eso es precisamente lo que yo puedo hacer como oposición; decirle a Sepes cómo quiero que me den los datos. No puedo meterme en la gestión, pero respecto de la información de una empresa pública pido los datos como yo quiera y, precisamente, como los presentó consolidados, le pedí que me los diera desglosados; y me los dieron porque están obligados a hacerlo. Por tanto, si le pregunto si prevé pérdidas —que ya sé que las tienen porque si hubieran tenido beneficios me lo hubiera dicho— para saber cómo va a quedar la situación patrimonial de la sociedad a partir del 31 de diciembre, usted está obligada a dármele. Me puede decir que no lo sabe todavía, pero si lo sabe, estoy en el derecho de pedírselo y usted en la obligación de proporcionarme ese dato. Eso aquí es así, no es de otra manera. Por lo tanto, dígame que no lo sabe, pero no me diga que no me lo va a dar, porque mañana obligo a la ministra a volver a la próxima sesión de control a dármele porque está obligada a ello.

Usted me habló de la de Valencia, y yo he visto declaraciones suyas cuando le preguntaron y habló de las de Madrid, por lo que me vine con todos los contratos sobre la gestión de Madrid. Le recuerdo que es presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler. No me puede pedir que me recorra España mirando las sociedades públicas que hay por ahí, porque vengo aquí con todo el plan de alquiler de Madrid por si lo sacaba y me saca el de Valencia, claro que en la próxima semana me puede salir con la bolsa de Alugueiro, de Galicia y para evitar esto me gustaría que respondiera de su gestión, porque no estoy en la labor de pedir la de Extremadura, etcétera. Por ello, le ruego que

se dedique a lo suyo, aunque no creo que el modelo vaya a trasladarlo a otra comunidad autónoma. Por último, vengo de una empresa pública, cien por cien de una comunidad autónoma; estoy en excedencia desde hace muchos años en los servicios jurídicos y sé para lo que sirve y a que se dedica una sociedad pública: a la vivienda protegida, a comprar suelo, a urbanizarlo y a hacer viviendas protegidas, en venta y en alquiler. Por consiguiente, valoro muchísimo a las sociedades públicas. Jamás intento que se haga daño ni con mis manifestaciones hacer daño. Ahora, es ridículo que una sociedad estatal pública con sede en Madrid, cuando hay una agencia municipal que tiene unos servicios que quiere privatizar para hacer la gestión más dinámica, se presente a ese concurso de gestión. Me resulta ridículo y además ofertando una cantidad: le hago este servicio por esta cantidad de dinero. Además, se dedica a lo mismo, a alquilar y a intermediar en la gestión. Me parece bien que hagan convenios con el ayuntamiento de Burgos, lo hacen todos. No me he metido jamás en un convenio que haga Sepes con un ayuntamiento por urbanizar suelos en un municipio. O que compre suelo en Canarias o donde sea y convenga con un ayuntamiento o una comunidad autónoma lo que quiera. Está equivocada sobre el concepto que tengo de una empresa pública. Ahora, una sociedad estatal que tiene las pérdidas que tiene, que critica el modelo de gestión de otras agencias —incluida la de Madrid— y que cuando saca la agencia de Madrid un concurso se presenta, no deja de ser bastante sorprendente, qué quiere que le diga. Y estoy seguro de que esto sí lo van a sacar los medios de comunicación. Me parece, tengo el derecho a que me parezca, sorprendente. Y le aseguro que no voy a ser el único en España al que le va a parecer sorprendente que se hayan presentado a un concurso de la Agencia Municipal de la Vivienda de Madrid. Como tenemos conceptos diferentes, yo creo que es ridículo y usted que es una acción fantástica; dejémoslo. Me gustaría saber si van a tener pérdidas este año y si usted estima más o menos cuánto. Eso sí quiero que me lo diga.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Santamaría; no le vea a usted con grandes ánimos para intervenir pero está lógicamente en su derecho. **(Risas.)**

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Ya ve que las apariencias siempre engañan. **(Risas.)** Intervendré muy brevemente para recordar en este ánimo pedagógico que en la Cámara cabe el control, por supuesto faltaría más. No en todas las cámaras pasa lo mismo, señor Matos, lo sé por experiencia. Pero, el control es siempre con el concurso del resto de grupos y por el acuerdo también, no por otro tipo de formas inquisitoriales. Para finalizar quiero desearle al señor presidente de la Mesa, al señor letrado, a la señora presidenta, a los presentes, al personal de la Casa y a SS.SS que sean terriblemente felices el próximo año.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra doña Nieves Huertas.

La señora **PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER** (Huertas Sánchez): Señor Matos, no sé si ha dicho que me tiene en consideración como gestora, corrijame si me equivoco. **(El señor Matos Mascareño: Experiencia profesional, sí.)** Yo le tengo la misma por su experiencia política. Si lo que he dicho es que Sepes no tiene obligación de presentar las cuentas como diga la oposición, permíteme porque no era mi intención. Lo que quiero expresar es que he oído —y vengo de la última en el Senado— que se consideraba que presentar las cuentas de esa manera era pretender una ocultación de datos. Y una vez que creo que se han aportado por el ministerio con la mayor rapidez en cuanto fueron pedidas por ustedes, creo que presentarlas de forma consolidada —si es que es legalmente posible— no tiene esa pretensión. No sé si explico bien lo que quiero decir. **(El señor Matos Mascareño: Sí.)** Ustedes las pidieron y el ministerio se las dio, creo que en eso no hay mayor conflicto.

Me pregunta si se prevén pérdidas para el ejercicio 2009. Y dice que le he dicho que no le voy a aportar las cuentas. Pues vuelvo a insistir, si lo he dicho de esa manera le pido mil disculpas. Porque lo que quiero decir es que en este momento, y una vez que las cuentas no están cerradas, lo desconozco totalmente. Lo que sí tengo claro es que terminaremos en equilibrio. Hasta ahí es lo que le puedo comentar en lo que yo sé. Se mantendrá el equilibrio patrimonial.

Respecto al concurso público, ha hecho usted una apreciación muy buena y es que convenimos. A mí no me habría importado, pero es que el ayuntamiento sacó su proposición o su forma de acceder mediante concurso. Con otros ayuntamientos que lo han hecho de otra manera hemos hecho convenio. Con el ayuntamiento, que ha preferido hacer concurso, hemos tenido que ir al concurso. ¿Que a mí me parece una medida fantástica y a usted le sigue pareciendo un horror? Lo hago a la inversa. Hay ayuntamientos que crean programas de alquiler una vez que está vigente la Sociedad Pública de Alquiler. Debería ser a la inversa. ¿Para qué se hacen esos programas si pueden aprovechar la existencia de la sociedad? ¿Por otro tipo de críticas? No lo dudo, pero una vez que hay una infraestructura y que

se da un servicio es mucho más complicado gestionar que intermediar. Creo que en esto estamos ya todos de acuerdo y no hace falta seguir insistiendo.

Respecto a que yo me centre en mi gestión y que no critique programas de otras comunidades, si es que le he entendido bien lo que ha dicho, que puede ser que a lo mejor no sea así, tengo que decirle que yo sobre la Comunidad de Madrid, si usted ha oído algo por mi parte, habrá sido absolutamente de puntillas. Creo que yo solo le he hablado una vez de un programa que usted conoce muy bien porque es de allí, fue la primera vez que yo hice ese comentario. Le dije que confío en el mercado de alquiler y que entiendo que no debo hacer ese tipo de apreciaciones. Y lo que le he dicho es que aprovechaba que no había periodistas para hablarle del programa de alquiler de Valencia. Pero, al margen de que yo venga a dar cuentas aquí de lo que es la Sociedad Pública de Alquiler, me permitirá que compare ciertos resultados con los de otros programas. Comprendo que usted no tenga por qué conocerlos todos, y seguramente yo tampoco, pero así nos ilustramos todos.

Por mi parte, nada más. Disculpen que nos hayamos retrasado tanto, les deseo a todos unas felices fiestas y muchas gracias por la atención.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora presidenta. Le agradecemos su presencia y su franqueza. A usted, a todos los comparecientes, a todas las personas que han estado aquí durante esta larga tarde, a los que hemos estado hasta el final, a los servicios de la Cámara y, en general, a todas las personas que tienen contacto con la Comisión les quiero agradecer el esfuerzo a lo largo de todo este periodo. Llevamos ya 20 sesiones, este curso hemos superado lo que nos pedía la Mesa del Congreso y estamos dispuestos a que el año 2010 podamos continuar trabajando todo lo que haga falta, ejerciendo nuestra labor básicamente de control de impulso del Gobierno, y para ello supongo que cuento con la complicidad de todos los señores diputados y de todas las señoras diputadas. Por tanto —permítanme que lo diga también en catalán— bon Nadal y feliz año 2010.

Se levanta la sesión.

**Eran las ocho y treinta y cinco 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**

