



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2011

IX Legislatura

Núm. 749

VIVIENDA

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

Sesión núm. 30

celebrada el martes 29 de marzo de 2011

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencias para informar sobre la situación actual de la vivienda en España:

- Del señor presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (Galindo Cueva). A petición de los grupos parlamentarios Socialista, Popular en el Congreso, Catalán (Convergència i Unió), Vasco (EAJ-PNV), Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds y Mixto. (Número de expediente 219/000716.) 2
- Del señor presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (Vázquez Fraile). A petición de los grupos parlamentarios Socialista, Popular en el Congreso, Catalán (Convergència i Unió), Vasco (EAJ-PNV), Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds y Mixto. (Número de expediente 219/000718.) 17

- Del señor vicepresidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (Olan-gua Fernández). A petición de los grupos parlamentarios Socialista, Popular en el Congreso, Catalán (Convergència i Unió), Vasco (EAJ-PNV), Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds y Mixto. (Número de expediente 219/000717.) 26

Se abre la sesión a las nueve de la mañana.

COMPARECENCIAS PARA INFORMAR SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA ESPAÑOLA:

- DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA (GALINDO CUEVA). A PETICIÓN DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS SOCIALISTA, POPULAR EN EL CONGRESO, CATALÁN (CONVERGÈNCIA I UNIÓ), VASCO (EAJ-PNV), ESQUERRA REPUBLICANA-IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS Y MIXTO. (Número de expediente 219/000716.)

El señor **PRESIDENTE**: Iniciamos la Comisión que vamos a dedicar, como saben las señoras y señores diputados, a comparecencias de los representantes de las distintas asociaciones de promotores, tanto de los promotores privados, como de las cooperativas, como de los promotores públicos de vivienda y suelo. Como siempre, la mecánica de la sesión va a consistir en una presentación a cargo de cada uno de los comparecientes, que siempre rogamos que no vaya mucho más allá de los 25 minutos, para a continuación ir a un turno de participación de los señores y señoras diputados que así lo deseen y, luego, habrá un turno de contestación por parte del interviniente. Yo creo que en estos momentos es muy oportuno —como por otra parte la Mesa y portavoces acordó por unanimidad— conocer qué piensan cada uno de los presidentes y las asociaciones de promotores. Por tanto agradezco muy especialmente a todos, en este momento al señor Galindo, las facilidades que nos han dado para poder celebrar cuanto antes esta Comisión, además del esfuerzo que, me consta, en el caso particular del señor Galindo ha realizado para tener información suficiente para que esta comparecencia sea lo más útil posible. Muchas gracias por su presencia. Tiene la palabra.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA** (Galindo Cueva): Muchas gracias presidente y también mi agradecimiento a la Comisión en su totalidad por

poder compartir estos momentos con todos ustedes e intentar dar respuesta a lo que se me pide en esta intervención, que yo creo que es el análisis de la situación en la que nos encontramos y también en pensar qué nos puede deparar el futuro. Ese futuro dependerá mucho de las cosas que aquí entre todos hablemos y de las medidas que se puedan tomar.

Yo voy a aprovechar para esta presentación precisamente el mismo documento del que hice entrega hace aproximadamente unos 15 días al ministro de Fomento en el marco de estas reuniones previstas, ya iniciadas y también confirmadas para la próxima semana, entre instituciones financieras, sector inmobiliario y el propio Ministerio de Fomento. En principio tenemos unas expectativas razonables porque creo que estamos los tres agentes capaces, si estuviéramos de acuerdo y si pusiéramos en común algunas propuestas, para intentar paliar de alguna forma la situación en que nos encontramos, que ya adelanto que es de extrema gravedad desde el punto de vista del sector inmobiliario. Creo que también es compleja la situación desde un punto de vista económico, y quiero también adelantar, y luego lo veremos, que entendemos que no saldremos de la situación en que nos encontramos solo por la actuación o la acción del sistema inmobiliario, pero tampoco saldríamos de esta situación sin contar con él, y ya veremos también por qué. Como decía, la situación es de extrema gravedad fundamentalmente por la ausencia de crédito, que se traduce inmediatamente en la poca o la nula posibilidad de iniciar nuevas promociones; también hay un *stock* inmobiliario importante, del que ya hablaremos, que tiene efectos directamente sobre el conjunto de la economía. La poca fluidez del crédito no solamente alcanza a nuestro sector; alcanza también a los sectores económicos, y en la parte que a nuestro sector corresponde tiene que ver con una falta de capacidad de producción de empleo y generar riqueza.

Yo creo que después de este preámbulo ya podríamos entrar en un análisis de la situación actual para dimensionar un poco cuál es la magnitud de nuestro sector, del cual ya adelanto que en nuestra opinión se ha ajustado pero no se ha reestructurado o reordenado. Nosotros lo que proponemos, precisamente, es un plan de reestructuración de nuestro sector desde determinadas referencias; un plan de reestructuración inicialmente cuantita-

tivo, es decir hacia la producción estable de un número de viviendas. Cuando me refiero al aspecto residencial de nuestro sector, en torno a las 300.000 viviendas a medio plazo, creo que es una cifra suficientemente razonable para que pueda ser de consenso. Cuando hablemos de la demanda ya veremos que depende mucho no solamente de factores demográficos, sino de inmigración y sobre todo de un factor que es crítico y que depende de las políticas sociales y políticas de viviendas como es la edad de emancipación, variando la edad de emancipación esta cifra de 300.000 podría incrementarse también razonablemente. Como digo, queremos un escenario razonable de producción, un crecimiento sostenible de esta producción, pero también queremos, desde la voluntad de nuestro sector, hacer algún enunciado de cómo queremos que sea nuestro sector de futuro. Queremos que sea un sector, como digo, económica y socialmente sostenible; eso significa que la producción sea acorde con una demanda sostenible, sin excesos, como puede haberlos habido en el pasado. Queremos un sector profesionalizado, cuyos procesos de producción sean industriales; una industria de la construcción y del sector inmobiliario, un sector comprometido con la vivienda, en diálogo y equilibrio entre venta y alquiler, entre vivienda nueva y vivienda de rehabilitación y entre vivienda libre y protegida. Creemos que debe existir, es necesario, una política de vivienda y ayudas a la vivienda; dado que es un bien básico y hay gente que por sus propios medios no puede acceder, tenemos que dar accesibilidad a estas personas. Queremos que todo este proceso de profesionalización y también de industrialización de nuestro sector se haga desde la máxima transparencia y con un factor que conlleva la transparencia que es la información. Creemos también que nuestro sector adolece de una información fiable. En estos momentos no conocemos con exactitud, aunque la estimamos, la cifra de *stock*, y sería necesario conocerla, y además no sería demasiado complicado medirla para, evidentemente, diagnosticar el problema y poder aproximarnos a él con la mayor seguridad posible. También tenemos desinformación en materia de producciones, de precios; fundamentalmente creo que los agentes o determinadas personas interesadas se encargan a veces de manipular a través de medios de comunicación. Yo creo que una buena información, unos buenos datos de precios, de producción, de número de viviendas (iniciadas, terminadas). Todo esto en tiempo generaría mucha más confianza al sector y dejaríamos de estar al albur de opiniones, muchas veces interesadas y pocas veces contrastadas, sobre si los precios tienen que ajustarse un equis por cien, ya se han ajustado o tienen que dejar de ajustarse. Creemos que el dato es el preliminar de la información, y toda opinión que no venga contrastada con datos es desde mi punto de vista poco fiable. De todo esto hablaremos pero, ya digo, queremos reestructurar el sector, no solo cuantitativamente sino también cualitativamente y desde de nuestra propia voluntad e intereses.

Dicho esto, pasaría ya a repasar el documento que les he dicho que sirve de base para esta intervención y que es el mismo que presenté al Ministerio de Fomento y que vamos a debatir, espero, en las próximas reuniones con él y con el sistema financiero. En primer lugar, el documento parte de un diagnóstico de la situación actual. El documento es muy sintético —todos ustedes lo tienen— y como consecuencia de ello permite muchos desarrollos, pero fundamentalmente es partir de que la situación es crítica, tanto por el volumen de *stock* de vivienda y fundamentalmente de suelo, ya sea en balances de entidades financieras, ya sea en balances de promotoras, por la abrupta caída de la producción, por la falta de financiación y también por la debilidad del sistema de la estructura empresarial. Esto nos ha hecho pensar, repito, que el sector ha llevado a cabo un proceso de ajustes sin precedentes pero sin un plan de reestructuración. Consecuentemente lo que proponemos es la necesidad de un plan de reestructuración. ¿Para qué este plan de reestructuración? En primer lugar, para llegar a esta sostenibilidad de la producción que sea capaz de generar un empleo absolutamente relacionado con esta capacidad productiva; creo que está ya más o menos consensuado que por cada vivienda que se produce se generan 2,4 puestos de trabajo de forma directa y un poco indirecta en el propio sector. Hay una forma inducida también sobre otros sectores económicos en la que no se tienen en cuenta estas 2,4 viviendas. Pues bien, se trata de reestructurar el sector, primero, para que por sí mismo sea capaz de generar empleo y riqueza y también para que, por sí mismo, posibilite el flujo de crédito de las entidades financieras no solo hacia nuestro sector sino al resto de actividades productivas. Creo que es también un hecho, una evidencia, que en estos momentos el dinero no circula, no hay crédito; no hay crédito para la producción para el sector inmobiliario, pero tampoco hay crédito; para otras áreas de actividad económico. Sin producción, sin crédito —y eso requiere crédito— evidentemente no hay obtención de recursos, no hay crecimiento ni empleo.

Vamos a ver entonces algunos datos específicos sobre el tema del sector inmobiliario. Todos ustedes conocerán que la estructura del sector construcción tiene una parte que es la edificación, residencial y no residencial, y otra parte que es la obra civil. La media de PIB durante el periodo 1998 a 2007, el peso que tuvo la edificación era de un 76 por ciento, mientras que la obra civil era un 24. En 2010 el peso de la edificación fue un 67 por ciento y la obra civil fue un 33; de este 67 un 26 por ciento corresponde a la actividad puramente residencial, y nosotros entendemos que estructuralmente el peso del sector edificación será en torno a un 70 por ciento y un 30 por ciento la obra civil. Los otros indicadores del sector inmobiliario, el peso sobre PIB, la inversión residencial, la media del periodo entre 1998 y 2007 fue de un 8 por ciento en PIB, alcanzando un máximo del 9,4 precisamente en 2007. Entre tanto, la media europea de países como Italia, Alemania y Francia está en torno a

un 5,1 a 5,5 por ciento y nosotros hemos llegado prácticamente a un 4 por ciento. Hemos caído 4,5 puntos desde el peso de los 9,4 que teníamos; hemos llegado hasta un 4 por ciento, y nuestro crecimiento o peso potencial está en torno a un 6 o un 7 por ciento, es decir tenemos una capacidad de contribución al PIB con relación a la situación de mínimos de aproximadamente un 50 por ciento. A la inversión en construcción le pasa tres cuartos de lo mismo: la media del periodo fue de un 15 por ciento, llegamos a pesar un 18 y nuestra media estructural puede estar entre un 13 y un 14, dado que en los países del entorno (Francia, Alemania e Italia) están en torno a un 11 y medio. Con respecto al VAB lo mismo, no les voy a dar más datos. Evidenciamos desde aquí que el proceso de ajuste que hemos tenido ha sido por encima de la media estructural que nos va a permitir, cuando la alcancemos, generar, como decía, empleo y riqueza. Desde el punto de vista del empleo, la media del periodo del 1998 a 2007 fue un peso del 12 por ciento con respecto al conjunto nacional; había 1.978.000 empleados en el sector, el máximo del ciclo se alcanzó con un 13,2, con 2.718.000 en el tercer trimestre de 2007. Entendemos que la estimación estructural está entre un 10 y un 11, cuando en estos momentos todavía no se ha llegado a ajustar la totalidad del empleo en nuestro sector, sobre todo por industria auxiliar, y podemos estar en 8 y medio. Simplemente doy estos datos, para referirme a que queda desde donde estamos en estos momentos hasta nuestra posición de estabilidad sostenible, como decíamos, un camino que recorrer para generar empleo y riqueza.

Desde el punto de vista de producción de viviendas llegamos, como todo el mundo sabe, a producir o a iniciar entre 600.000 y 700.000 y en estos momentos nos movemos en unas cifras que oscilan en más de 120.000, si consideramos los visados de obra nueva, que incluyen rehabilitación, o en menos de 100.000 si quitamos este tema de rehabilitación; es decir de 600.000 viviendas a 100.000 no representamos ni el 20 por ciento de lo que veníamos representando. Transacciones es el único aspecto en el que estamos viendo que el comportamiento durante el año pasado fue razonable. A pesar de la ausencia de crédito se vendieron en torno a 225.000 viviendas nuevas, de un total de 450.000, bastante por encima de la cifra de producción, que estaba, como decía, en torno a 100.000, lo cuál nos hace afirmar que ya desde este año, y a partir del año que viene, el *stock* de vivienda va a ir reduciéndose porque las viviendas vendidas son más que las terminadas.

Desde el punto de vista de precios, al que hacía antes mención, según los datos del Ministerio de Vivienda aproximadamente se ha ajustado hasta la fecha en 11,3 desde máximos y según el INE (Instituto Nacional de Estadística) el 11,9, a lo cuál habría que sumar la inflación acumulada desde máximos, que aproximadamente puede estar en un 5,3, un 5,5. Es decir, realmente según datos oficiales el ajuste, el nominal está en el 11, casi en el 12, sin embargo al real habría que sumarle todavía la

inflación. Como vemos, estas series, estos datos de precio difieren muchísimo de los que se dan por otros agentes o por otras personas que opinan sobre el sector, cuando el único dato oficial es este. También quiero decir simplemente de pasada que el tema de precios es algo relativamente importante y sobre todo que puede inducir a errores en la toma de decisiones de muchísimas familias, de los agentes económicos. Dicen que el mercado sirve de trasmisor de información a los agentes, y así debe ser. Nosotros los datos que debemos tener en cuenta son precisamente los que nos da el mercado, y este según la información oficial nos dice esto, evidentemente con una heterogenidad muy grande de producto, con diferentes ajustes, además necesarios, en función de la oferta y de la demanda que existe en estas áreas de mercado. Podemos encontrar sitios donde la vivienda tenga que ajustarse un 25, un 30 por ciento, o lo que haga falta —depende su idoneidad hacía donde está y su necesidad por los agentes económicos que la quieran comprar—, y en otros sitios a lo mejor ya estamos percibiendo que no hacen falta ajustes o incluso puede haber repuntes en la medida que presione la demanda y no haya suficiente oferta. Quería relativizar el tema del precio como carácter agregado, como dato macro, como media del conjunto de una actividad cuyo producto no es homogéneo y, por lo tanto, hablar de precio medio puede inducir a errores cuando los agentes toman decisiones económicas. Podía tener otros datos, también en el tema de la accesibilidad; es un asunto que ha mejorado. El esfuerzo medio financiero, que llegó a ser de un 32 por ciento en 2007, sobre todo como consecuencia de los tipos de interés y también del ajuste de precio a la vivienda, en estos momentos podríamos estimarlo en torno a un 24 por ciento de la renta. Tenía otros datos del sistema financiero para evidenciar en qué situación se encuentran, pero no sé si merece la pena que haga mención a ello porque ustedes los tienen en la documentación. Básicamente recordaré que el crédito a la promoción y a la construcción es de aproximadamente 450.000 millones, 120.000 el sector construcción y 320.000 el sector promoción, de los cuales por lo menos la parte de promoción, que es la que nosotros seguimos más, no varía desde hace algún año, es decir que prácticamente baja poco y es un indicativo de que el ajuste del crédito todavía no se viene a producir. Estas cifras no coinciden exactamente con la suma de las que han dado los bancos y las cajas de ahorros, entre otras cosas porque solamente BBVA, Banco Popular, Santander, Sabadell, Bankinter y Pastor, han ofrecido datos, los otros no; luego hay todavía una parte pendiente de conocer, pero conocemos la de las cajas de ahorros, después de los *stress-test* que han tenido que hacer. A esta cifra de cajas de ahorro que en principio suma, la exposición al sistema inmobiliario, el crédito concedido al sector inmobiliario, 164.000, según los datos ofrecidos por ellos, habría que añadir 16.000 millones de euros debidos a créditos a grandes empresas, más 33.000 millones de euros debidos a créditos a pymes, con garantía hipotecaria probablemente, pero con

respecto a otros activos, bien en propiedad, etcétera, y no directamente vinculados a la producción. Es decir, serían 164.000 más 16.000, más 33.000, más los 245.000; sería la cantidad a falta de los otros bancos que no han presentado sus cuentas y nos aproximaríamos a estos 320.000 millones. Desde el punto de vista de este conjunto de préstamos, un 40,6, tiene que ver con edificios terminados, un 16,3 por ciento tiene que ver con edificios en construcción, el 25,7 por ciento es para financiación de suelo y hay un resto de 4,2 por ciento. La exposición potencialmente problemática, es decir créditos dudosos, subestándar y fallidos, es otra cifra que se ha manejado por el Banco de España. Nos suena la cifra de los 180.000 euros aunque los datos aportados por cajas y bancos es de 152.000; da lo mismo que sean 150.000 o 180.000. Hay una cobertura específica, una provisión específica para ellos, de 26,6 por ciento, y si además sumamos la genérica de un 33 por ciento serían aproximadamente entre 55.000 y 60.000 millones, que están provisionados para hacer frente a posibles fallidos de créditos dudosos o subestándar. También la estructura de activo que soportan, o que está dentro de estos activos problemáticos, es un 44 por ciento de adjudicados, un 27 por ciento de subestándar y un 30 por ciento de dudosos. Por último, los activos adjudicados y adquiridos por los bancos, es decir los que están en sus propios balances, pueden totalizar en torno a 65.000 millones de euros, de los cuales prácticamente un 62 por ciento es suelo, un 8,6 por ciento son edificios en construcción y un 28,8 por ciento son edificios terminados. Es decir, de los activos adjudicados por las entidades financieras la mayor parte, el 62 por ciento, es suelo, que es el producto, como todos sabemos, de más difícil realización.

En esta situación que hemos comentado del propio sector inmobiliario, caracterizado fundamentalmente por una mínima producción, hemos llegado a mínimos en producción, y yo creo que ya es difícilmente más ajustable y que no está por encima de las 100.000 viviendas, si nos referimos a la obra nueva, frente a una capacidad de producción sostenible, según nuestro punto de vista, a medio plazo de 300.000 viviendas. Esta situación del propio sistema financiero muy expuesto al sector inmobiliario, pero que si no sale de este círculo vicioso y no financia nunca se podrá devolver la deuda que se tiene con ellos y tampoco generar suficientes recursos para reiniciar nuevas promociones, es lo que nos ha hecho plantearnos una propuesta de reestructuración del sector consistente, precisamente, en la producción de 300.000 viviendas a medio plazo, hasta 2015-2016, compatible con la salida de los *stock*. Eso es posible, y lo que vamos a analizar ahora es qué requisitos o qué haría falta para poder producir 300.000 viviendas en el año 2015 ó 2016, con qué ritmo y cuánto dinero haría falta para producir estas viviendas. En eso consiste la presentación que quería hacerles.

Como decía, después de las consideraciones que hemos hecho, lo que se trataría es de ver qué condiciones

se tendrían que dar para producir estas viviendas a medio plazo y qué efectos tendría. En la primera columna pueden ver ustedes cuáles son las viviendas que estamos iniciando en 2010, es decir en torno a 91.000, cómo llegaríamos a esa producción, que nosotros quisiéramos que fuera estable, de 300.000 en 2015, y cuáles son estas secuencias, cuales serían las viviendas terminadas en función de estas viviendas iniciadas. La hipótesis que hemos hecho es proyectar a dos años las viviendas iniciadas con una reducción de un 10 por ciento. Todo el mundo sabe que si nosotros nos referimos a las series de viviendas iniciadas con relación a viviendas terminadas hay veces que desaparecen hasta un 40 por ciento. Nosotros aquí solamente hemos tenido en cuenta que por el camino no se termine un 10 por ciento de viviendas. En función del número de ventas y del *stock* que nosotros estimamos ahora en 675.000, si sumamos las viviendas terminadas al *stock* actual y deducimos las viviendas vendidas, vamos viendo cómo va evolucionando ese *stock* de 2010 hasta 2015. Recuerdo que en 2010 se han vendido 225.000 viviendas y, sin embargo, estamos proyectando ventas de 175.000 viviendas solamente para 2011, como consecuencia de los efectos que pueda haber tenido el año pasado en el sector la llamada de la supresión de la desgravación fiscal y también del incremento en el IVA que se produjo, creo recordar, en el mes de julio. Pues bien, este año pensamos que no vamos a vender tantas viviendas como el pasado y pensamos en una recuperación progresiva, si hubiera crédito, en torno al 10 por ciento anual de incremento. Estas son las variables que hemos manejado. Según estas variables, en 2011 iniciaríamos 100.000 viviendas; terminaríamos 90.000, como consecuencia de esa traslación de dos años de las viviendas iniciadas dos años antes; venderíamos 175.000, con lo cuál se absorbería ese año un *stock* de 85.000 e iríamos disminuyéndolo. Pues bien, continuando con este proceso de 2011 hasta 2015, para esa fecha alcanzaríamos una producción ya de 300.000 viviendas; las terminadas serían 148.000, por el mismo sistema de proyección; las ventas ya estarían en torno a 250.000, es decir poco más de las que hemos vendido este año; y la absorción del *stock* sería 100.000. Prácticamente podríamos llegar a 2015 con un escenario de *stock* de 129.000-130.000 viviendas y una producción de 300.000 viviendas; *stock* que se agotaría prácticamente en 2017, porque de nuevo se seguirían vendiendo más viviendas que se terminarían. Nos parece que es un escenario razonable en el marco de las variables que hemos manejado. Hipótesis: objetivo, llegar a producir 300.000 viviendas en 5 años; las ventas, que la capacidad de compra se encuentre en estos términos o un poco menos ya que prevemos que en 2017 se equilibre, pero a partir de 2015 esperamos que se sigan vendiendo 250.000 viviendas; y el *stock*, que aunque queda un *stock* técnico en 2015, prácticamente desaparece en 2017.

A continuación, lo que estamos viendo en esta nueva transparencia es cuántas necesidades de crédito y en qué

proceso, es decir el *cash-flow*, para producir estas 300.000 viviendas en 5 años, con el mismo ritmo de viviendas que habíamos anunciado en la transparencia anterior (90.000 en 2010, 100.000, 125.000, 160.000, 235.000 y hasta 300.000 en 2015, con esta secuencia). Para ello, hemos tenido como hipótesis un precio de la vivienda de 160.000 euros, que es razonable, creo que es la media nacional y valorar el suelo en un 25 por ciento. Además, la necesidad de financiación sería del 88 por ciento porque el *onto a volume*, es decir la financiación, es de un 80 por ciento de los 160.000 euros, y al mismo tiempo el suelo ya está financiado porque se encuentra en balances bien de promotoras financiadas por ellos, bien en entidades financieras. También tenemos otra hipótesis, que a los dos años se vende y ese crédito se subroga a los particulares, con lo cual desaparece de lo que es el crédito promotor. Pues bien, veremos también que la disposición de crédito se produce, dado que el proceso de producción es 2 años, el 50 por ciento el primer año y el 50 por ciento el segundo año. Según estas hipótesis, para la producción de 90.000 viviendas harían falta 8.000 millones de euros; repito, dado que el *onto a volume*, es del 80 por ciento, solamente tengo que financiar el 80, y dado que el 25 por ciento es el valor del suelo ya está financiado. Luego, en 2010 he necesitado 8.000 millones para financiar estas 90.000 viviendas; en 2011, para financiar el 50 por ciento de las que vienen de 2010 más el 50 por ciento de las iniciadas en 2011, harían falta 8.422 millones de euros; en 2012, 9.900; en 2013, 12.760; en 2014, 17.600; y un máximo de 23.540 millones de euros en 2015 ya para producir 300.000 viviendas. Esto sería una constante porque mantendríamos también constante el ritmo de producción de 300.000 viviendas. Es decir, que las necesidades de crédito para poder producir 300.000 viviendas en 2015 sería de 23.540 millones de euros; una cifra, desde nuestro punto de vista, razonable a todas luces si la comparamos con toda la cantidad de miles de millones que hemos manejado antes en cuanto al crédito promotor y también en cuanto a los propios balances que tienen en estos momentos. Pues esa es la cifra, la cantidad de dinero que haría falta precisamente para producir estas viviendas de una forma sostenible a partir de 2015.

Lo siguiente que vamos a analizar ahora es qué impacto tiene esta producción de viviendas, tanto en balances de entidades financieras como en las propias empresas promotoras. De nuevo aquí, en la columna de la parte de arriba, representamos el importe de ventas de las viviendas en millones de euros de acuerdo con los 160.000 euros por vivienda que anunciamos anteriormente. El efecto sobre la desamortización del suelo, porque sale a la venta tanto en entidades financieras como de empresas promotoras, ese 25 por ciento del valor total del precio de venta de las viviendas, es decir el 3.657, sería un 25 por ciento de 14.000 y cada una de las columnas representan exactamente lo mismo; veríamos que en 2010 el impacto sobre balance de entidades financieras o bien sobre promotoras, porque sale

de balance, es de 3.600 millones euros, 4.000 en 2011 y llegaríamos a 12.000 millones de euros en 2015, frente a esas inversiones que veríamos si las pusieramos una debajo de otra de 25.000 millones aproximadamente en 2015, 12.000 ya salen de esos balances. Al mismo tiempo, las empresas promotoras algo tienen que ganar de la producción de estas viviendas. Si estimamos que el beneficio es de un 10 por ciento, sería el 10 por ciento de 14.000, 1.400; el 10 por ciento de 16.000, 1.600. Esto retornaría fundamentalmente a las entidades financieras porque tendríamos que amortizar deudas. El sector inmobiliario debe este dinero al sector financiero, y una manera de devolverlo sería producir. Esta producción, contando que todo retorna al sector financiero, la suma de 3.600 y 1.400 sería 5.000 y vemos el proceso de impactos favorables o positivos en balances de entidades financieras que serían desde los 5.000 millones de 2010 hasta 16.800 de 2015, frente a las cifras de inversión que estaban manejando.

Por último, vamos a ver el efecto que tiene sobre el empleo, sobre las propias finanzas públicas y también sobre el PIB. Las hipótesis son que para cada 100.000 viviendas producidas se incrementa el PIB en 0,33 puntos. Son estimaciones nuestras, las ha estudiado también Seopan, etcétera, y yo creo que no es complicado ponerse de acuerdo en esta hipótesis. Ya hemos dicho anteriormente que por cada vivienda que se produce se generan 2,4 puestos de trabajo, y también el impacto sobre la recaudación —y es un estudio que hizo Seopan completado con el nuestro, para la vivienda libre—, el retorno por impuestos fiscales tanto directos (el IVA, el ICIO, las actividades económicas, etcétera) más el inducido como consecuencia de que cada vez que se genera un puesto de trabajo se contribuye a la Seguridad Social y se deja de percibir el seguro de desempleo, es de un 63 por ciento, aproximadamente, para la vivienda libre y un 57,9 por ciento, dado que el IVA es diferente, para la vivienda protegida. Nosotros tenemos otra hipótesis; pensamos que de toda esta producción el 50 por ciento es libre y el 50 por ciento protegida y aplicamos, evidentemente de media, un 60 por ciento, que es la media entre el 63 y el 57 por ciento. Dicho esto, producir 91.000 viviendas tiene un impacto de 0,3 puntos sobre el PIB, en el empleo genera 109.000 puestos de trabajo y el retorno fiscal es de 8.700 millones de euros. Traducido a 2015, produciendo 300.000 viviendas, el impacto sobre el PIB sería de 0,7 puntos solamente por pasar de la producción que tenemos ahora, en torno a 100.000 viviendas, a estas 300.000; habría que ver el efecto arrastre sobre otros sectores económicos. En cuanto al número de personas, las 109.000 personas que en estos momentos son necesarias para producir 91.000 viviendas pasarían a ser 642.000 para producir esas 300.000. Es decir, aproximadamente se pueden generar 500.000 puestos de trabajo simplemente pasando de un escenario de 100.000 viviendas a 300.000. En retorno fiscal llegaríamos a tener un retorno de 28.800 millones de euros, superior a la cifra de inversión de

crédito necesaria para la producción de estas 300.000 viviendas.

Esta es la propuesta que hemos hecho al Ministerio de Fomento y también al sistema financiero para que, conjuntamente, consideremos y validemos esta hipótesis para ver si somos capaces entre todos de financiar estas viviendas, sobre todo el sistema financiero, es decir, poner a disposición del sector inmobiliario aproximadamente 25.000 millones de euros, que son los que nos llevarían a una producción estable y ordenada hacia 2015 de en torno a 300.000 viviendas. Evidentemente harían falta unas medidas complementarias, que también hemos enunciado y que ponemos en su consideración, tal vez de carácter más estructural, que no tengan solamente que ver con el crédito. Repasaré por encima estas medidas de manera que tenga tiempo de dar respuesta a las preguntas que ustedes me quieran hacer. Estas medidas serían fundamentalmente para intentar que las entidades financieras —pero eso lo deberían decir ellas— sean capaces de financiar adicionalmente estas nuevas viviendas hasta llegar a 25.000 millones de euros. Podríamos pensar en que hubiera una reducción en la ponderación del riesgo de los activos inmobiliarios para el cálculo de las ratios del Banco de España, exigibles por el Banco de España y Basilea III, para la producción de una determinada tipología de vivienda que podríamos llamar vivienda económicamente sostenible. Es decir, no tiene el mismo riesgo financiar una promoción inmobiliaria cuyos precios puedan ser elevados, cuyo producto no se corresponda con la vivienda y no se hayan formalizado por ejemplo unas preventas, que un producto que prácticamente está vendido porque el precio que se haya planteado para ello, más las preventas realizadas, objetivamente, sean mucho más favorables o reconocibles que el otro tipo de producto. Nosotros pensábamos que toda vivienda que pudiera acogerse a esta definición de vivienda económica sostenible, que habría que hacer entre todos los agentes, o que habría que hacerlo con el propio Ministerio de Fomento, en lugar de computar para el riesgo y para las necesidades de capital según los estándares que hoy establece el Banco de España y también Basilea III, se bajara este nivel y pudiera incitar a que las entidades financieras pusieran más fácilmente este dinero en circulación, precisamente porque tuvieran necesidad de menores coberturas dado que es un producto de un riesgo menor.

En estos momentos la situación de las empresas inmobiliarias es crítica desde el punto de vista de sus balances y hay también alguna normativa que las puede obligar a causas de disolución, como es la Ley de Sociedades Anónimas o bien la transitoria tercera de la Ley del Suelo, a que unas valoraciones hagan que los activos pierdan valor. Entendemos que, como se ha hecho el año pasado, durante un tiempo, un plazo acotado, pero desde ya, se debería conocer que puede haber unas medidas para estabilizar el valor de los activos, pero si no vienen acompañadas de una realidad de estabilización de esos

valores, que sea real, no tendría ningún sentido, pero si se pusieran en práctica las medidas que nosotros hemos anunciado hasta el momento sí tendría sentido que las empresas inmobiliarias, de momento, no tuvieran que entrar en causa disolución temporalmente, siempre que puedan ser viables de futuro. Hay otras medidas que se refieren a suelo, que creo que es el agujero negro de todo lo que está ocurriendo en estos momentos en el sector inmobiliario y en los balances de las entidades financieras. Creo que repetí en esta misma sala hace algunos meses que el gran desequilibrio y el gran exceso de producción que ha habido allá por los años 2005, 2006 o 2007, y también el gran desajuste que hoy está en los balances es, precisamente, por la financiación de suelo, y eso ha sido derivado como consecuencia del largo proceso de producción de suelo y la inseguridad jurídica. Las promotoras —sin quitar responsabilidad a nadie; no estoy intentando eximir ninguna responsabilidad— tuvimos que acopiar muchísimo suelo para hacer frente a las necesidades de producción de vivienda que en aquellos momentos se consideraban oportunas y que además el mercado estaba demandando. Tuvimos exceso de concentración de suelo fundamentalmente porque los plazos de producción eran excesivamente largos. Una de las características de nuestro sector es que siempre hay un desajuste entre la oferta y la demanda por el largo proceso de producción. Nosotros tardamos en producir una vivienda tres años, lo que es físicamente desde que se obtiene la licencia hasta que se empiezan a poner ladrillos, y si cogemos el suelo por lo menos cinco o seis años más; es decir, desde que tenemos que pensar cuál va a ser nuestra demanda futura al momento en que se materializa pueden transcurrir 7 u 8 años. Si ese proceso se acortara sería muchísimo más fácil proveernos de menos suelo y producir este suelo con mayor intensidad en el momento que hiciera falta. Es absolutamente necesario intentar que el desajuste oferta y demanda, que es característico de nuestro sector y que explica en gran parte por qué se produjo tanto y por qué se produjo un decalaje en un determinado momento, no compatible esa producción con la demanda —700.000 viviendas en producción en 2007 y sin embargo caída drástica de la demanda—, era precisamente porque el inicio del proceso de producción fue muchísimo antes, sin conocer realmente cuál iba a ser la demanda futura. Pues bien, esto solamente se puede conseguir si los procesos de transformación de suelo ganan en agilidad y en seguridad jurídica. Yo esto lo simplifico diciendo que lo que hay que hacer es protocolizar los procesos de transformación de suelo. Si existiera un protocolo a partir del cual, si se cumplen unos plazos, voy avanzando en la transformación de suelo y no hace falta mayores verificaciones que simplemente el cumplimiento de estos protocolos, probablemente podríamos acortar este largo e indefinido proceso de producción, que creo que es absolutamente crítico, y es en lo que yo quiero hacer hincapié en estos momentos como medida estructural a considerar nece-

saría si queremos corregir en el futuro el funcionamiento de nuestro propio sector.

Otro elemento que hace falta a corto plazo y que podría ponerse también encima de la mesa para corregir situaciones coyunturales, es flexibilizar y poner en valor las capacidades de los suelos actuales finalistas, es decir, los que están disponibles para actuar. Yo creo que la referencia que en estos momentos hay en los planes generales a número de viviendas máximo en relación con el planeamiento, en correlación con la edificabilidad, debería cambiarse y debería referirse siempre a número de personas, es decir, los consumos energéticos de agua, de electricidad, saneamientos, etcétera, no son tanto por el número de viviendas sino por el número de personas que habitan en ellas. Esto permitiría una mayor flexibilidad para producir una vivienda adecuada a la demanda en cada momento y no determinada porque existe un número máximo y una edificabilidad máxima que, si queremos aprovechar la potencialidad de edificabilidad de ese suelo, a veces induce a hacer una vivienda desajustada con las necesidades de la población. Entiendo que todos estos parámetros deberían referirse más a viviendas, y si en estos momentos quisiéramos añadir valor a los suelos que ya tenemos, podríamos incrementar las edificabilidades, evidentemente siempre compatible con las necesidades de equipamientos y de servicios cuando se destinan por ejemplo a una vivienda protegida o a una vivienda económicamente sostenible. Es decir, podríamos ganar valor de los suelos en la medida que el producto que hiciéramos allí estuviera previamente vinculado a la sostenibilidad económico-social, por llamarlo de alguna forma.

Otro aspecto en el que quiero hacer hincapié porque es absolutamente necesario es conocer la dimensión de los *stock* de vivienda. Es muy difícil adoptar medidas, hacer un análisis serio y después un diagnóstico, y por supuesto propuesta de actuación, si no conocemos en toda su dimensión cuál es el *stock* de viviendas que tenemos. Yo he escuchado de todo; desde gente que en estos momentos dice que hay más de 2 millones de viviendas terminadas en *stock*, e incluso algunos que hablan de una cifra mayor; otros hablan de 1.300.000; el ministerio de 680.000 y nosotros mismos de 680.000. ¿Cómo hemos obtenido este dato? Arrancando de 2003 viendo las viviendas que se habían terminado y las viviendas vendidas; las viviendas que se habían terminado y no vendido es lo que constituye el *stock*. Esa cifra, considerando que en 2003 prácticamente no había *stock* y que todo se vendía, nos llevó a la cifra de poco menos de 700.000 viviendas de *stock* a final del año pasado y este año, como decía anteriormente, absorbiéndose ese *stock* como consecuencia de que vendemos más que producimos. Además de eso, deberíamos conocer dónde está ese *stock*, es decir, territorializarlo y cualificarlo; qué tipología de vivienda; qué características de vivienda y qué precio. Estoy convencido de que si tuviéramos esta información, y que además se hiciera pública, tanto los mercados nacionales como los extranjeros tendrían más

confianza a la hora de actuar o a la hora de tomar una decisión de compra en estos mercados. Eso es absolutamente razonable y posible. Nosotros lo hemos hecho en la Comunidad de Madrid y tenemos un presupuesto global para poderlo hacer en el conjunto de España, un presupuesto absolutamente abordable. Lo primero que deberíamos hacer entre todos los agentes es ver dónde está el dinero —y hay sitios donde hay dinero—, dimensionarlo, cualificarlo y territorizarlo, es decir, conocer cuál es el problema del *stock* en su dimensión total. Eso se hace mediante métodos censales; es ir a los sitios, contar las viviendas que hay y preguntar qué características tienen.

Voy terminando. Es absolutamente necesario conocer el *stock*. También habría que producir esta vivienda económica sostenible y definirla entre todos los agentes, incluida la Secretaría de Estado de Vivienda. Nosotros queremos producir una vivienda que sea económica y socialmente sostenible, queremos equilibrio entre alquiler y venta, queremos equilibrio entre vivienda nueva y rehabilitación, y también queremos equilibrio entre vivienda libre y vivienda protegida en función de las demandas de la sociedad.

Me falta hablar de un tema más, que es la rehabilitación. Entendemos que la rehabilitación es muy generadora de empleo, pero tal como está definida en estos momentos se refiere solamente al tema de reformas, que sí que hace trabajar a la industria auxiliar y genera empleo, pero con el riesgo de que sea una economía sumergida, dado que los incentivos fiscales que hay en estos momentos todavía no alcanzan la cifra de IVA que hay que pagar por hacer una reforma. Creemos que debe industrializarse el proceso de rehabilitación y que debe alcanzar no solamente a reformas de vivienda, sino también a reforma de edificios enteros y de barrios, y ahí también demandamos que la consideración del producto inicial, que es el edificio terminado a rehabilitar, esté sujeto a IVA y no a transmisiones, como en estos momentos, siempre que el destino final sea de nuevo salir al mercado y no de un uso propio o de una actividad.

Pido disculpas porque tal vez me haya extramilitado en el tiempo como consecuencia de la gran cantidad de datos que he dado, que no es normalmente la forma que tengo de comunicarme, pero creo que era absolutamente necesario porque quería que quedara claro cuáles son las hipótesis que nos han movido a hacer estos escenarios de manera que todo el mundo los conozca y los pueda o bien corroborar o bien cuestionar. Les agradezco de nuevo su solicitud de comparecencia y estoy a disposición de todos ustedes para cuantas preguntas quieran formularme, diciéndoles también que me he dejado mucho en el tintero.

El PRESIDENTE: Por supuesto, señor Galindo, le agradecemos la aportación de los documentos y todos los datos que ha dado porque es importante que se conozca la realidad a partir de la mejor aproximación

posible, y yo creo que sus datos contribuyen a ello, así como sus aportaciones, sus recomendaciones y habernos hecho llegar, igual que ha hecho al Gobierno, el planteamiento que hace su organización.

Ahora hay un turno de preguntas por parte de los portavoces, a los que voy a pedir que se ciñan al máximo a la función preguntadora para que tengamos más tiempo disponible para la respuesta del señor Galindo. En primer lugar tiene la palabra la señora Buenaventura, portavoz del Grupo de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

La señora **BUENAVENTURA PUIG**: Muchas gracias, señor Galindo, por su presentación. Por supuesto el gran número de cifras que nos ha dado requiere tiempo para analizar y estudiar el tema. Por parte de ustedes es una hipótesis de trabajo pensar en 300.000 viviendas al año como una posibilidad; evidentemente nunca más vamos a poder volver a las 700.000 viviendas construidas en los años 2006 y 2007. **(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia.)** Ustedes presentaron esto hace 15 días al ministerio y al sector financiero, y me gustaría saber si ya conocen o han tanteado la respuesta tanto por parte del ministerio como del sector financiero, si es que les ha llegado, porque es evidente que si el sector financiero no apuesta por este tema no es posible. Y una serie de preguntas más concretas. Cuando dice vivienda económicamente sostenible, ¿podría profundizar un poco más en esta definición? ¿A qué se refiere? ¿Qué quiere decir? ¿Usted cree que podríamos reconducir hacia el alquiler los actuales *stock* que hay de vivienda? ¿De qué manera se podría realizar, pensando que puede ser una salida dada la situación de incertidumbre que tienen en este momento las familias para poder adquirir una vivienda?

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación el señor Macias tiene la palabra.

El señor **MACIAS I ARAU**: Señor Galindo, le doy la bienvenida ahora en nombre de mi grupo de Convergència i Unió, agradeciéndole todos los datos que nos ha dado.

Empezaré analizando la valoración que su intervención nos sugiere. En primer lugar, compartimos con usted una afirmación que creo que es realista y que vale la pena tener presente; la situación del sector es de extrema gravedad, nosotros coincidimos absolutamente con usted. Nos ha dado unas cifras que ponen de manifiesto esta afirmación, que no es gratuita. Ha dicho que la producción residencial significaba en 2007 un 9,4 por ciento y que hemos pasado en el año 2010 al 4 por ciento, cuando deberíamos estar, o cuando Europa está en el 5,5 —usted dice que teníamos que estar en el 6 por ciento—; podríamos decir que teníamos que estar en la media europea, en el 5,5, es igual, pero lógicamente podíamos decir que nos hemos pasado de límite y que, lógicamente, lo que debería ser un ajuste, debemos ahora

reajustarlo mínimamente al alza para conseguir estos objetivos. En este sentido, ustedes proponen que deberíamos ser capaces de producir 300.000 viviendas nuevas para venta en el año 2015. A mí me gustaría pedirle en qué se basa esta cifra ¿Se basa simplemente en la capacidad de adquisición, en la demanda que ustedes prevén? Porque, lógicamente, esta cifra, que es vivienda nueva en venta, tiene que ver también con el porcentaje de ciudadanos que opten por vivienda en venta o en alquiler. En relación con un hipotético estudio de demanda o análisis de demanda de vivienda en España que se ha formulado, hay quien dice que se necesitan 250.000 y otros 350.000 viviendas al año. Ustedes estarían apostando fuertemente porque un porcentaje muy alto fuera en venta, y a mí me gustaría saber si hay alguna justificación que les lleve a decir que, efectivamente, hacen falta 300.000 viviendas nuevas para el régimen de venta. Me gustaría saber esto porque es la base de su propuesta.

Lo que me resulta muy sugerente de su propuesta es la comparación de la necesidad de crédito con, por decirlo de alguna manera, los efectos sobre la economía; es decir, necesitamos, si no he entendido mal, para el total de este periodo 23.540 millones de euros de crédito, pero esto libera a las entidades financieras de 12.000 millones de euros. Es decir, de hecho, le estamos pidiendo al sistema financiero la mitad, le estamos pidiendo realmente 12.000, y le estamos diciendo también al Estado, a las administraciones públicas, que esto va a tener un retorno fiscal prácticamente de 30.000 millones de euros, lo cual es una cifra ciertamente muy significativa en relación con el propio déficit fiscal español.

A mí me parece muy positivo que este plan que ustedes presentan tenga en cuenta estas cifras y, llegados a este extremo, vamos al final, a las recomendaciones que usted formula y sobre las cuales me gustaría preguntarle algo más. Mi primera intención era preguntarle si usted cree que es posible que el Banco de España, que de hecho aplica Basilea III, pueda efectuar esta reducción de la ponderación por riesgo; si se ha hecho alguna consulta, si tiene usted alguna información sobre si esto sería posible. A mí me parece muy positiva la línea que usted presenta al decir que lo vamos a pedir para esto que usted llama vivienda económicamente sostenible, no para el conjunto del sector. Parece que es ciertamente abrir una línea, pero aquí yo suscribiría lo que decía la señora Buenaventura, es decir, si hay que hacer esta diferenciación, primero hay que definir, aunque sea reglamentariamente, a qué llamamos vivienda económicamente sostenible. En cuanto a estabilizar el valor de los activos inmobiliarios usted ya se ha pronunciado claramente. Habrá que volver a prorrogar el periodo transitorio de la disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo. Por tanto, creo que estaríamos de acuerdo con usted en que esto, que creo que acaba a finales de este año, hay que volverlo a prorrogar para evitar este efecto sobre los balances.

En el tema del suelo comparto con usted estas medidas para protocolizar, aunque lo veo complejo. Nuestro grupo comparte absolutamente con usted la reflexión en el tema de las densidades, el diálogo entre edificabilidades y densidades. Nosotros creemos que incidir sobre edificabilidades es delicado, sobre todo existiendo planes urbanísticos, pero, en cambio, el tema de las densidades es casi obligado porque las viviendas han cambiado mucho; las unidades familiares han cambiado tanto que sí deberíamos ser capaces de dinamitar el concepto de densidad porque no existe imaginar aquello de que una vivienda son 100 metros cuadrados y en ellos vivían un promedio de cuatro personas. Esto, para la España de los años sesenta era cierto, pero hoy día no se ajusta a la realidad. Por tanto, nuestro grupo está de acuerdo en el tema de las densidades.

En cuanto a los *stock*, ¿cuáles son las medidas que usted prevé? Finalmente, nos parece ciertamente audaz en los planes de vivienda cambiar políticas de demanda por políticas de oferta. Estamos de acuerdo, entre otras cosas, por el fracaso evidente del actual Plan de Vivienda, porque no hay dinero, porque se están recortando las ayudas más eficaces, la ayuda estatal directa, y porque lo que era un Plan de Vivienda, que era la garantía de crédito, no existe. Por tanto, usted hace de la necesidad virtud y acaba diciendo que como esto tiene poco recorrido, actuemos en políticas de oferta. Yo sería partidario de mantener políticas de demanda. Nuestro grupo es crítico con el plan actual porque creemos que está absolutamente agotado, pero también creemos que, como políticas sociales, los planes de vivienda debían contener algún tipo de ayuda. Nosotros somos partidarios de volver a las ayudas estatales directas, que son una fórmula de evitar la exclusión social. En cualquier caso, acotaríamos esta circunstancia.

Estoy totalmente de acuerdo con usted en el tema de la rehabilitación. Nos quedamos cortos en el tema de las ayudas o incentivos fiscales a la rehabilitación y aquí, en este nuevo plan que el Gobierno ha anunciado de lucha contra la economía sumergida, creo que una de las principales medidas debería ser precisamente esta. Ahí hay un gran foco de economía sumergible, y con sencillas medidas fiscales el Estado recaudaría más y aflorarían miles o centenares de miles de puestos de trabajo. Por tanto, totalmente de acuerdo con su formulación.

Creo que el estudio de este documento nos va a permitir sacar conclusiones muy positivas y le agradecemos una vez más su presencia y su aportación.

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

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Desde mi grupo parlamentario también queremos dar la bienvenida de nuevo al señor Galindo. Para la Comisión es fundamental ir testando lo que opina el propio sector; por eso hoy está aquí una amplia representación del sector de la construc-

ción, como son los promotores privados, los promotores públicos y las cooperativas.

Voy a ser breve porque hay otros intervinientes a lo largo de la mañana y quiero centrarme en algunas de las cuestiones que ha dicho y que me han causado más sorpresa, adelantando que gran parte del diagnóstico y de las propuestas que usted hace las compartimos enteramente desde nuestro grupo parlamentario. Quería hacer referencia a lo que más me viene sorprendiendo y me ha sorprendido hoy. Las primeras cifras que da reflejan un sector que usted ha calificado de extrema realidad. Ha dado cifras de la caída del crédito, de la caída de la construcción, y ha dicho que de 700.000 viviendas al año hemos pasado a menos de 100.000; una serie de datos que reflejan de manera clara e inequívoca la gravedad del sector de la construcción. Y cuando vamos al precio de la vivienda, de repente nos encontramos con el dato oficial o cuasi oficial, según las estadísticas, que dice que ha bajado de media, entre la del INE y la del ministerio, un 11,5 por ciento. Este dato sorprende porque con unos datos tan brutales de caída de la construcción, de caída del crédito, de caída de las transacciones, que el precio haya bajado solamente un 11 por ciento sorprende mucho, porque si en cualquier sector productivo español los precios bajaran un 11 por ciento no se tambalearía el sistema como se está tambaleando o está sufriendo el sector de la construcción. Yo vengo de Canarias, y si los precios bajaran en tres años un 10 por ciento, el sector lo resistiría perfectamente; bajan los precios, hay que reducir costes, pero se reordena fácilmente. Este dato me sorprende y me lleva a dos conclusiones: o ese dato no es real o las estadísticas son malas. Me gustaría que valorara estas dos cuestiones que pongo sobre la mesa y que me parecen completamente desproporcionadas. Vienen datos de otros países como Estados Unidos, donde dicen que en el sector de la construcción los precios han caído un 40 por ciento; en Inglaterra más del 20 por ciento, y de repente, en España, el país más castigado en el sector de la construcción, solo bajan un 11,5 por ciento. Ahí hay algo que se me escapa. Esto lo uno a otro dato más, relativo a los *stock* de vivienda, en lo que hacen ustedes unas hipótesis de cálculo razonable, y es que a estas alturas no se sepa cuál es el *stock* de vivienda. Se habla de dos millones, un millón, más de millón y medio, 700.000, pero realmente no se sabe cuál es el *stock*. Cuando se ponen dudas sobre si esa bajada de precios es la que se dice y no se sabe cuál es el *stock*, está claro que hay algo en las estadísticas nacionales sobre el sector de la vivienda que no está funcionando porque si no deberíamos tener unos ratios y unos datos más reales. Creo que hay que incidir mucho, y así lo haremos desde el Grupo Parlamentario Popular, en buscar unas fórmulas de estadísticas veraces sobre el sector de la vivienda.

Me voy a referir a algunas de las cuestiones que usted ha planteado para saber su opinión. Voy a aludir al crédito hipotecario y lo voy a unir con la caída de inicio de vivienda, que es lógico que baje si existe ese *stock*, ha

bajado la demanda y no hay crédito, pero hay un sector de la construcción residencial que también ha tenido una caída enorme en este ejercicio último de 2010, que es la vivienda protegida. Normalmente, en todas las crisis que uno por su edad recuerda, y más habiendo estado en este sector, muchas de las veces en que ha caído el inicio de vivienda libre se ha mantenido o se ha incrementado por los promotores privados la construcción de vivienda protegida como una salida y con una demanda prácticamente asegurada. Me gustaría saber su opinión sobre qué está pasando con la vivienda protegida. Yo estoy seguro que hay demanda y me temo —es una duda que yo tengo y que quizá usted nos puede aclarar— que los problemas de crédito también están llegando a la vivienda protegida y que las entidades financieras que firmaron el convenio con el Estado, a lo mejor no están cumpliendo como debieran o están poniendo pegas, no sé si por falta de crédito o le ponen pegas a las subrogaciones hipotecarias. No entiendo por qué en una situación de crisis del sector de la vivienda libre también cae la vivienda protegida en España y sus transacciones. Querría saber su opinión al respecto.

Creo que de esto no saldremos adelante hasta que no se absorban los *stock*. Ustedes han hecho un cálculo razonable de aquí hasta 2016 o 2017. Mi opinión es que esta absorción del *stock* debería acelerarse y buscar instrumentos para ello. El Gobierno nos presentó con el Plan de Vivienda, hace ya dos años, la medida de conversión de vivienda libre en protegida para darle una mayor financiación, una mayor cobertura, un control de los precios y que pudieran contribuir a drenar el *stock*. Me gustaría saber su valoración, si eso ha funcionado o no. Hemos preguntado muchas veces cuántas viviendas se han acogido a la conversión de vivienda libre a vivienda protegida y no sabemos exactamente ese dato; una prueba más de que funcionan mal las estadísticas. También nos gustaría saber si puede aportar alguna medida más. Nosotros, desde el Partido Popular, hemos establecido que es absolutamente necesario en estos momentos incrementar instrumentos, medidas fiscales y de seguridad que permitan el paso de vivienda libre en venta a alquiler, porque en un momento en el que no se vende, me imagino que la intención de cualquier propietario de una vivienda, ya sea promotor o particular, es, por lo menos, sacarle una renta; hay demanda de muchos chicos jóvenes y familias que no pueden comprar y un alquiler les puede producir menos incertidumbre y más seguridad a precios normales, pero si los precios bajan por lo menos se obtiene una renta, no cero, toda renta es buena. ¿Ha habido mucho pase de vivienda en venta a alquiler de ese *stock* o no, o también está parado?

Con respecto a las transacciones y al crédito, el grueso del *stock* está en manos de promotores y de bancos. ¿Ustedes notan que hay más crédito para las viviendas de un sitio o de otro? ¿Entiende a lo que me refiero?

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor Matos, lamento decirle...

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Termino.

Con respecto a la rehabilitación, creo que es muy difícil que el promotor privado, si no es con iniciativa pública, pueda plantearse la rehabilitación de barrios enteros si no lleva un liderazgo público porque participan muchos ciudadanos. Me refiero como iniciativa. Creo que eso debe ir de la mano de la iniciativa pública, que lo tiene que coordinar. Eso hace referencia a las ARUS y a las ARIS que establece el Plan de Vivienda. Yo echo en falta mayores incentivos, mayores facilidades para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Creo que eso el Plan de Vivienda no lo trata suficientemente bien. Si comunidades de propietarios pudieran tomar la iniciativa con incentivos fuertes, ayudas, préstamos subvencionados o subsidiados para acceder a rehabilitar su propio edificio o la propia vivienda dentro de un edificio sin tantos requisitos, que sea la estanqueidad, la mejora energética, podría ser un sector que tuviera un incremento mayor del que hay en este momento.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Por parte del Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra la señora Fuentes.

La señora **FUENTES PACHECO**: Señor Galindo, como no podía ser de otra manera, quería agradecerle su presencia una vez más en esta Comisión y el esfuerzo que ha hecho porque entiendo que nos ilustra. Usted decía que daba muchos datos, pero creo que son justo los datos que hace falta analizar en una situación tan seria como la que se está viviendo en este país.

Hay varias dudas que me han surgido, sobre todo a la hora de entender cómo hemos de seguir haciendo nuestro trabajo. Hace pocos días hemos tenido reuniones, al igual que nos estamos reuniendo con usted, con otros sectores, y en concreto estuvimos hablando con una empresa de consultoría. Ellos nos decían que si no queremos tener una situación en ele de crisis como la que se está viviendo en Japón era necesario que en vez de tomar permanentemente, como hemos venido haciendo y como creemos que debemos seguir haciendo, medidas que palien y que hagan que el sector se reestructure poco a poco, era mucho más necesario hacer un ajuste inmediato y permitir que el sector se reconvirtiese a sí mismo. A mí me interesaría mucho saber si de cara a la prórroga de la Ley del Suelo en el próximo año no perderíamos mucho en el camino si permitiésemos este ajuste, como entienden algunos economistas, al hacerse de forma rápida, aunque yo entiendo que generaría mucho más desempleo, que generaría la pérdida de empresas a las que si les damos un poco más de tiempo podrían adaptarse. En este sentido, sobre todo de cara a los datos que nos ha expuesto, al *stock* de viviendas que tenemos actualmente, a la previsión de lo que puede hacerse en los próximos años, me gustaría que se manifestase, que nos explicase cuál es su postura.

En segundo lugar, me parece muy interesante la propuesta que usted hace de dimensionar realmente el *stock*

de vivienda que tenemos actualmente. Hay un estudio que se ha hecho por parte de la FEMP en el que más o menos se hacía un balance de las necesidades que tenemos. Estamos hablando de una situación caótica en la vivienda cuando sabemos por el índice de precios que solamente ha caído un 11 por ciento, y también sabemos que no existe la misma necesidad en todas las zonas; tenemos zonas perfectamente detectadas donde sigue siendo necesaria vivienda, y además sabemos que hay viviendas con determinadas características que siguen siendo necesarias. Por lo tanto, igual hemos de considerar que aunque el suelo lo tengamos comprado en determinadas zonas tengamos que ajustar la oferta y la demanda, y ver cómo podríamos paliar la necesidad de vivienda que existe actualmente haciendo posible que el uso del suelo se pueda redimensionar en inversiones de otro tipo.

Usted decía además que el equilibrio exacto sería el equilibrio que hemos mantenido desde el Grupo Socialista en todo momento, que es el equilibrio entre la vivienda libre y la vivienda protegida, entre la rehabilitación de vivienda y la vivienda de nueva obra, y como no puede ser de otro modo entre la vivienda de alquiler y la vivienda en propiedad. ¿Se están tomando las medidas necesarias por parte del sector para que en las viviendas que no se ajustan a la oferta se puedan producir cambios para que sí sean atractivas para el sector? Profesionalizar en definitiva el alquiler y hacer que viviendas que no se pueden vender por las dimensiones que tienen, porque son demasiado amplias para las familias, porque son demasiado caras, pudiesen pasar al régimen de alquiler. Yo creo que esta sería una medida que podríamos plantearnos con el sector, mucho más cuando —como usted bien dice— no saldremos de la crisis sin el sector inmobiliario, pero tampoco el sector inmobiliario podrá salir de la crisis si no tomamos parte instituciones, bancos, y todos y cada uno de los actores sociales.

Por otro lado, usted ha hablado de que los precios han caído en torno al 11 por ciento, ¿no entendería usted que está más vinculada la crisis a la caída de la venta que a la caída del precio? En el reajuste que estamos haciendo llega un momento en el que no se puede seguir bajando el precio porque estamos ya cayendo en los costes; como estas casas están hipotecadas estamos vinculando directamente la venta de las mismas al mantenimiento del precio y al coste mínimo. En un suelo que es lo que más ha encarecido el precio de la vivienda tenemos la posibilidad de bajada de costes totalmente limitada. ¿No cree usted que ha sido mucho más la caída de la venta lo que ha producido esta situación de crisis? Por lo tanto hay que hablar no solamente de venta, sino de la reconversión del sector. La semana pasada veíamos que el mercado británico volvía a entender determinadas zonas dentro de España, sobre todo las vinculadas a la costa, como un mercado que empezaría otra vez a retomar las compras en España. Esto no lo estamos diciendo nosotros, sino que lo decían los propios agentes sociales. ¿Cuánto hay de verdad en esto? ¿Cómo se está percibiendo? Y sobre

todo ¿cómo afectaría a un sector que es el que más ha caído dentro de la venta como es el de segunda residencia y el de extranjeros que vienen a nuestro país para hacer turismo, no para residir en ella de forma permanente? ¿Cómo está incidiendo? ¿Cuáles son los datos que usted maneja en torno a esta perspectiva? Y si realmente, a la hora de bajar el *stock*, sobre todo en aquellas zonas de la costa en las que el *stock* es mucho más amplio que en ciudades como Madrid, ¿cómo afectaría esta modificación que se está produciendo por parte del mercado británico.

Les agradecemos su comparecencia y de antemano el trabajo que va a realizar con el ministerio, porque tenemos claro que esta Comisión tendrá que ser parte de ese trabajo que hagan con el ministerio.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, agradecemos mucho toda la información que esta mañana ha vertido en esta Comisión, va a ser muy importante para los trabajos de sus señorías, pero ahora no tengo más remedio que apelar a su capacidad de síntesis porque tenemos un problema grave de tiempo.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA** (Galindo Cueva): Intentaré responder de una forma ordenada a las preguntas, pero también a lo mejor de una forma transversal, porque hay algunas que se superponen.

En primer lugar quisiera hacer hincapié —y solamente es una última manifestación antes de las respuestas— en que la acogida que yo encuentro en esta Comisión me gustaría que fuera generalizada en el resto de ámbitos en que nos movemos, por ejemplo en el Ministerio de Fomento, porque creo que lo que es importante es que nosotros podamos transmitir nuestras opiniones independientemente de que sean recogidas en su totalidad o no, pero creo que es muy importante poder expresarse y poder manifestar lo que uno piensa para, entre todos, encontrar una solución.

Empiezo por la representante de Izquierda Unida. Me hablaba en primer lugar de si podía definir la vivienda económicamente sostenible, que hablara un poco de alquiler, y también me preguntó algo sobre el estudio que habíamos hecho y su acogida. Nosotros hemos mandado este documento hace aproximadamente quince días al Ministerio de Fomento, lo que ocurre es que todavía no se ha producido la reunión entre las entidades financieras, el Ministerio de Fomento y el sector inmobiliario, por eso todavía no puedo transmitir una opinión en cuanto a qué acogida ha tenido. Incluso, si no hubiera sido por esta comparecencia yo hubiera guardado este documento, porque entendía que el foro era el ministerio así como las entidades financieras, que son las que tienen capacidad de intervenir en este tema. No me interesa tanto una mediatización del estudio, sino un conocimiento del estudio, por aquellos que tienen capacidades

de opinar y de tomar decisiones, y yo creía —y por eso lo he hecho público aquí— que esta Comisión de Vivienda, el Legislativo, es fundamental y por eso lo he traído; si no hubiera existido esta Comisión hubiera esperado a ver qué respuesta daba el ministerio, pero lo que es importante es que los que tengan capacidad de legislar y también de ejecutar sean conocedores de esto. Por lo tanto no tengo todavía información, y no sé si lo conocen las entidades financieras. Me temo que las entidades financieras van a decir que todo menos dinero, pero eso vaya por delante porque algún eco me ha llegado.

La definición de vivienda económicamente sostenible si no la hemos dado ha sido también por respeto o por intentar definirla de acuerdo con el propio Ejecutivo, quien tiene capacidad para definir esta vivienda. Por ejemplo en estos momentos la política de vivienda establece qué tipo de vivienda necesita ayudas para que llegue a personas que no tienen capacidad de acceso a la misma; ya es una manera de definir una vivienda económicamente sostenible, que vendrá dada en primer lugar por precio, para que se pueda comprar en función de las rentas; que vendrá dada —otro parámetro— por localización, allí donde haya demanda; y vendrá dada por la financiación necesaria —no sé si cualificada o no, luego hablaremos de lo que significa la financiación cualificada— de manera que al final sea —como concepto general— una vivienda que presumiblemente tenga una demanda real existente, que debería tener un crédito, y como consecuencia de ello no sería una inversión o un crédito de riesgo por parte de las entidades financieras. Pero me gustaría que fuera definida por quien tiene capacidad de definir que es el Legislativo o el Ejecutivo.

Con respecto a las políticas de alquiler —y enlace con esto con una pregunta del señor Macías— cuando he hablado de este escenario de 300.000 viviendas, no era para venta, era de producción tal vez me haya expresado mal; es decir, tanto para venta como para alquiler. Con respecto al alquiler, y sobre todo en relación con los *stocks* y con la vivienda de producción nueva, nos es exactamente lo mismo producir una vivienda para vender que para alquilar, sobre todo si existieran mecanismos luego de inversión donde pudiéramos trasladar ese alquiler. Y eso no lo he dicho antes pero haría falta: inversión institucional que fuera capaz de comprar paquetes de vivienda en alquiler, de manera que hubiera un parque de alquiler más o menos estable a través de inversores institucionales como funcionan en otros mercados o en otros países. Quiero adelantar que también hemos hecho un estudio no hace mucho, que está a su disposición, del mercado de inversión en España, y que hemos cuantificado en 47.000 millones, y hemos visto que en relación con los mercados de Italia, Francia y Alemania, que son los mercados de nuestro entorno, en relación con el PIB la capacidad de crecimiento del mercado de inversión en España deberíamos alcanzar para tener la misma proporción 150.000 millones. Tenemos una capacidad de 100.000 millones de

crecimiento de un mercado de inversión donde podría estar mucho de este producto en alquiler a través de inversores institucionales: fondos de inversión, fondos de pensiones, fondos inmobiliarios Reis o Socimis etcétera; lo que ocurre es que creemos que todavía el marco no es el adecuado, podríamos hablar mucho de ello. Yo creo que son las tres preguntas que usted me ha hecho.

Paso al señor Macías. Primero me preguntaba en qué baso la cifra de las 300.000 viviendas. La baso en lo siguiente. Sin ir más lejos el viernes por la tarde, en la Fundación Ortega y Gasset, vino el ministro de Trabajo a presentar un foro inmobiliario y él mismo dijo que el escenario de producción de vivienda más o menos estable en este país sería de 400.000 viviendas, y en el mejor de los casos de 450.000. Nosotros hemos bajado el listón porque queremos poner una cifra no cuestionable. ¿Y de qué depende la cifra de demanda? En primer lugar de la demanda potencial y luego de la demanda real. La demanda potencial es crecimiento vegetativo, es inmigración, es demanda de vivienda de segunda residencia y es otro factor, un factor político que creo que en muchos países figura dentro de la estrategia política o como uno de los elementos de referencia, que es qué sociedad queremos, qué edad de emancipación queremos nosotros. Si nosotros vamos acumulando la demanda de vivienda en lugar de no concretarla, que la gente vaya quedándose en casa cada vez durante más tiempo no necesitaremos vivienda; si nosotros estableciéramos una referencia de edad de emancipación, que es el factor más explicativo del número de viviendas que hacen falta, podríamos llegar a necesitar muchas más porque nuestra edad de emancipación está muy por encima de la de los países con los que nos queremos o nos deberíamos comparar, y evidentemente llegar hasta ella puedo asegurarle —y podríamos hacer el ejercicio de simulación— que bajar un año la edad de emancipación requeriría un número de viviendas que cubriría bajo todos los conceptos estas 300.000 que hemos obtenido como referencia. Es una cifra variable en función de los datos que manejemos y creo que al igual que con el *stock* deberíamos hacerlo en materia de demanda. Un buen estudio de demanda tendría unas hipótesis absolutamente realistas, sobre todo hipótesis en cuanto a los movimientos migratorios, migración sobre todo, pero también una referencia como es la edad de emancipación que queremos, hasta cuándo queremos que nuestros hijos se queden en las familias con todo lo que conlleva un proceso de emancipación. Por eso la cifra de 300.000 tiene que ver con todo ello, aunque no responda simplemente a una variable. Me gustaría también que hubiera un consenso entre todos los que formamos parte de esta industria, y fundamentalmente desde el Gobierno como política de vivienda, pero también una política de Estado como es qué tipo de sociedad queremos, en donde identificáramos qué número de viviendas queremos producir, y en ello seríamos los más interesados porque nosotros no queremos producir más de lo que se pueda comprar o de lo que se pueda financiar.

En segundo lugar, me preguntaba si es posible una baja de la ponderación de riesgo y si hemos hecho la pregunta al Banco de España. No hemos hecho la pregunta al Banco de España, me gustaría hacérsela, y de hecho la hago a través de ustedes, y cuando llegue al Ejecutivo diré lo mismo. Yo tuve una reunión también con entidades financieras en la que les dije: yo voy a poner un plan, dime qué requerimientos quieres. Esto lo debería pedir el propio sistema financiero: debería decir qué necesita para financiar, que lo diga y que luego nuestro Gobierno nos diga si es posible conceder, entre comillas, a estas entidades financieras lo que están demandando para poder poner encima de la mesa 25.000 millones de aquí a 2015 de manera que podamos hacer estas viviendas. Nosotros sabemos lo que podemos hacer, tenemos todavía la estructura, que si seguimos así se va a destruir el tejido productivo, un tejido productivo profesionalizado y que lo que está quedando cada vez se está profesionalizando más, pero como lo destruyamos luego tendremos que volver a hacer el esfuerzo para recuperar este tejido que hoy todavía existe. Estoy encantado con la pregunta que me hace porque yo también se lo preguntaría al Banco de España; definiendo esta vivienda como no de riesgo económicamente sostenible, ¿seríamos capaces de financiar este crédito?

Sobre el tema de la densidad me alegro de que comparta la necesidad de cambiar el parámetro; estamos de acuerdo. En cuanto a la definición de vivienda sostenible, vaso la misma referencia que he hecho anteriormente: algo que pueda parecerse a una definición de vivienda que sea económica y socialmente sostenible, porque a veces utilizo la palabra solamente económica y siempre quiero decir las dos, y por supuesto también medioambientalmente sostenible, eso se da por hecho. Los tres factores: social, económico y medioambientalmente sostenible.

Le ha sorprendido nuestra aproximación hacia políticas de oferta en lugar de a políticas de demanda, pero es que a las políticas de demanda nos han dicho a todas que no hay dinero. Yo también comparto que sería interesante el que pudiera haber ayudas reales a la demanda de vivienda, porque la gente necesita a veces tipologías de vivienda a las que pueda acceder y para ello necesita subsidiaciones, ayudas a la entrada, cosas que ya se han suprimido, pero como éramos conscientes —también hemos partido mucho desde el presupuesto— de que no hay dinero, lo que hemos hecho ha sido partir de políticas de oferta de manera que lo que intentamos también es producir más barato; y producir mucho más barato también daría mucho que hablar, siempre evidentemente sin mermar requisitos de calidad ni avances que ya hemos conseguido en materia de código de edificación, etcétera. Se puede mejorar ese hecho, se puede afinar bastante en la producción y en hacer una vivienda más barata desde el punto de vista de los costes; los costes de transacción de una vivienda, que es otro tema del que no he hablado aquí, superan el 10 por ciento, y eso hace que haya una dinámica de venta de vivienda menos ágil —y eso da respuesta a algunas cosas— de lo que puede ser en otros

mercados. Si no costara nada vender una vivienda y comprar una vivienda, o costara menos, probablemente veríamos que el mercado sería mucho más dinámico; pero yo cada vez que tengo que vender me tiene que costar entre el 10 y el 15 por ciento del precio de la venta sin que beneficie a nadie, simplemente como costes de transacción, costes friccionales, costes que a lo mejor van a la Administración pública pero que encarecen el producto, esto merma la capacidad de agilidad a la hora de poner en venta o en compra unas determinadas viviendas. Por tanto sí políticas de demanda, pero no hemos podido ir más lejos. Estoy absolutamente de acuerdo —usted lo ha manifestado— en cuanto a la rehabilitación, que es un foco de economía sumergida, y entre todos tenemos que emerger y dar transparencia a este proceso a través de una reflexión mayor sobre la política de rehabilitación.

Paso a las preguntas que me hacía el señor Matos, del Partido Popular. Comparte la gravedad del sector, nosotros absolutamente, y hace una reflexión que yo también me he hecho, por qué en un país donde hay tanto stock sin embargo el ajuste en el precio solamente ha sido del 11,5 por ciento, aunque el real, si incorporamos la inflación, se va al 16 o 16,5. Precisamente porque estamos en un sector que se ajusta en cantidad y no en precio; el ajuste entre oferta y demanda puede ser a nivel de precios y mucho más dinámico, o bien puede ser a través de volúmenes o cantidades, y hemos visto que la forma de funcionar de nuestra economía y del entorno europeo —no anglosajón— es más bien a base de una caída abrupta de transacciones, y hemos pasado de 600 a 100, en lugar de haberse ajustado en precios ¿A qué se debe? Entre otras razones a la propia estructura de precios. La estructura de la producción en el sector inmobiliario es que el sector promotor pone el 20 por ciento y tiene una financiación, un *onto a volume* del 80 por ciento. Desde nuestro punto de vista hemos hecho todo el ajuste posible; en nuestras relaciones con las entidades financieras prácticamente con carácter general lo hemos dado todo; nos han refinanciado pero a cambio nos han pedido garantías, y que pusieramos encima de la mesa los pocos recursos que todavía nos quedaban. Se lo hemos dado todo, y a partir de este momento quienes únicamente tienen la facultad de ajuste de precio adicional mediante quitas son las propias entidades financieras, dentro de su negocio de financiación del 80 por ciento. Ese escenario del 20 por ciento, incluso superior, porque nosotros hemos anunciado que esto puede llegar al 20-25 por ciento con carácter agregado medio, que es algo que me resisto a decir, pero a lo que prácticamente estamos llegando ya, si sumamos a este 13,5 el 5, que es un 18, y vemos que todavía hay una tendencia de ajuste, probablemente veremos cómo nos aproximaremos a esas cifras de un 20 o un 25, que es lo que nosotros hemos venido sosteniendo desde el principio, que sería el ajuste máximo potencial como consecuencia de esta estructura. ¿Quién podría hacer más quitas? Los bancos. Pero ¿qué puede suponer para los bancos en sus balances que

existan más quitas de precio? Puede suponer probablemente que en la relación activo-pasivo tengan una situación de necesidades adicionales de recursos que en estos momentos son difíciles de obtener en los mercados financieros, y que ellos mismos están viendo como una obligación de recapitalizarse; es decir, que la propia estructura de los balances de las entidades financieras hace difícil pensar que se puedan producir quitas mayores a las que se están produciendo, me refiero a producto terminado; si habláramos de suelo ya nos meteríamos en otra historia que yo no he querido sacar voluntariamente, porque es otro debate: el famoso Fondo de reestructuración de activos del que, si interesara, tengo mi propia opinión; hoy no es políticamente correcto, pero es una reflexión que se debería hacer, estructurar los activos en función del periodo de maduración, porque sabemos que hay activos que en diez años no van a madurar, no van a salir y van a estar en balance, por eso merece una reflexión adicional. Pero en relación con su reflexión, que creo que es interesante, el ajuste de nuestro mercado se produce por cantidad y no por precio, y también hay unas rigideces y unas limitaciones a que puedan ajustar más esos precios. De todas maneras en cualquier caso —y en eso estoy con usted en cuanto a la información— hago más hincapié en que tiene que haber una información absolutamente fiable, y que no solamente los agentes nos lo creamos, sino también la opinión pública y que sirva para tomar decisiones. Como decía el mercado envía señales a los agentes a través de los datos de producción y de precio, y en base a estas señales que manda el mercado los agentes toman decisiones económicas, que es comprar, vender o pensar que esto puede ajustarse más o menos. Y para eso debe servir, y para que haya información desde el mercado la primera condición *sine qua nom* es que sea absolutamente veraz y fiable, ya que todos debemos trabajar con ella, y ojalá haya un momento determinado en el que no cuestionemos unos datos oficiales, que la propia Administración pública es en primer lugar quien debería dar la información, porque es más fiable que la de agentes privados, independientemente de que debería ser un juego de todos.

El *stock*. No se sabe. Completamente de acuerdo. Creo que hoy es condición absoluta medir este *stock*, tanto en vivienda de primera como de segunda residencia, y hago mención a la última intervención en la que estábamos hablando de la vivienda de segunda residencia y que los mercados extranjeros, y concretamente el británico, ya se están moviendo. Yo creo que es así; Alemania ha crecido y ha ahorrado mucho; Inglaterra ya se ha ajustado y está saliendo; Francia también, etcétera. Desgraciadamente hay otra lógica que es la de los países del norte de África, que en estos momentos están en una situación en la que no son receptores de turismo, y este año en España el turismo va a crecer entre un 8 y un 10 por ciento; va a ser mucho. Me comentaba ayer una persona que tiene un hotel en Canarias que tiene colocados nueve meses a 320 euros la habitación por noche —es un hotel de lujo— y ya tiene cerrado más este año

en un trimestre que el año pasado en nueve meses. Es una buena noticia el que pueda funcionar el turismo y con ello la propia vivienda turística, pero yo estoy convencido de que ya veremos cómo a partir de este año hacia determinados mercados empieza a haber demanda de vivienda turística, que por otra parte nosotros hemos estimado en torno a un tercio de lo que puede ser todo el *stock*; a lo mejor puede suponer sobre 600.000 o 700.000 viviendas unas 200.000 o 250.000; es mucho, y ese dinero es exportación pura con un bien que se queda aquí; ese es un dinero que viene directamente de fuera. Creo que deberíamos hacer —y en eso animamos al propio Ministerio de Fomento— unos *roadshow* en donde podamos primero, garantizar una seguridad jurídica de esta vivienda, y en segundo lugar, inclusive mediadores en la venta de estas viviendas; salir a vender esta vivienda porque en el fondo nos viene muy bien. Yo creo que va a ser una realidad el hecho de que empiece a moverse también la vivienda turística, aunque ha habido mucha vivienda turística que se ha hecho en localizaciones en las que no se van a materializar prácticamente nunca, pero la mayoría, excepto determinadas localizaciones muy periféricas y donde no hay servicios ni equipamientos, yo creo que se va a materializar. Coincidió pues en que es fundamental conocer el *stock*.

En cuanto al crédito hipotecario hacia la vivienda protegida, ¿qué está pasando? Está pasando lo que creo que estaba pensando el señor Matos cuando me estaba haciendo la pregunta: que las entidades financieras firman los convenios de financiación pero que no sirven para nada; los convenios de financiación no obligan a las entidades financieras a financiar. El otro día en un foro tuve la oportunidad de decir a la secretaria de Estado de la Vivienda, estaba también el señor Vázquez Fraile presente, que nos gustaría incluso para la vivienda protegida podernos financiar libremente con las entidades financieras sin perder las ayudas que hay a la vivienda protegida; es decir, quiero pagar el crédito más caro porque si no lo pago más caro no me dan crédito, y aun pagándolo más caro no lo sé, pero que liberara esta rigidez que supone meterme dentro del interés pactado en el marco financiero con las entidades porque no me lo dan, y porque es más barato que lo que a ellos les cuesta refinanciarse, es utópico pensar que me lo van financiar, y preferiría financiarme por libre no perdiendo las ayudas que pueda tener la vivienda protegida. Pero no gustó mucho la propuesta. Creo que deberíamos ser realistas y que las entidades financieras se comprometieran en el momento que firman un convenio a financiarlo; no estoy trasladando el problema al Gobierno, lo estoy trasladando al Gobierno y a las entidades financieras. ¿Por qué? Porque si ustedes crean un marco y un plan de financiación, que en el fondo es un plan de vivienda, que es un marco de financiación, las entidades financieras que financien que haya una comisión de seguimiento, y que haya una obligación —entre comillas— de financiar los cupos que cada una de ellas están asumiendo. En general es un problema de crédito.

Conversión de vivienda libre en protegida a través de algunas medidas. Todo lo que sea agilizar la salida del *stock* nos parece muy bien. Ya había alquiler y propiedad a través la transformación de una vivienda mediante un ajuste para la financiación, pero lo que hemos visto es que falta financiación inclusive para estas viviendas que se ajustan en precio y entran dentro del marco de la conversión de la vivienda libre en protegida. Muchas veces es un problema de financiación, y la que pudiera pasar por vía alquiler es precisamente porque el alquiler no reúne todavía las condiciones objetivas para que sea atractivo para patrimonialistas, por lo que decía anteriormente, porque faltan vehículos y también porque los que existen en estos momentos no tienen suficientes garantías, seguridad jurídica frente a impagos que hace que nuestras empresas —y alguna hay aquí representada— para poder alquilar una vivienda exijan que con carácter previo le den seis meses de garantía inicial, porque de no ser así no alquilan. ¿Por qué? Porque frente a un impago, todavía a pesar de los juicios rápidos y que el marco ha ganado normativamente, pero no en la práctica, puede ocurrir que una persona pueda estar dieciocho meses o dos años sin recuperar un impago. Esa falta de funcionamiento real, no normativo sino en la práctica, hay que modificarla si queremos que el alquiler sea una realidad. Eso, más los instrumentos.

Por último la señora Fuentes, desde el punto de vista del Partido Socialista, tenía algunas dudas. Preguntaba, en lugar de políticas paliativas, por qué no un ajuste mucho más rápido. Tenía que ver con lo que decía el propio señor Matos; la respuesta ha sido porque el ajuste se produce vía cantidad y no vía precios, por las rigideces que hemos visto en el ajuste de precios, y eso hace que no podamos ajustarnos rápidamente como pudieran hacer otros mercados. También es importante decir que cuando me refiero al *stock* y a los precios una de las características del producto inmobiliario es que no es sustitutivo. Un producto sustitutivo que pueda entrar en competencia, por ejemplo, es la Schweppes frente a la Coca-cola; yo quiero tomarme un refresco, llevo a un bar y si no tengo Coca-cola me puedo tomar una Schweppes y me refresca, me quita la sed. Sin embargo la única sustitución de vivienda sería otra vivienda; yo tengo que vivir en una vivienda, no hay un producto sustitutivo, y esa vivienda además es inmóvil y está anclada en un sitio, lo cual hace que pueda haber áreas de oferta y áreas diferentes a otras donde haya excesos compatibles con otras áreas de demanda en donde haya un déficit de oferta. Por eso esa no sustitución y ese no poder mover unas casas a otro sitio dentro del conjunto de un territorio hace que la reflexión sobre los *stocks*, sobre lo que sobra de *stock* y sobre el precio sea difícil de establecer, porque nos tenemos que referir siempre a áreas de mercado donde se mueva una determinada demanda; la demanda quiere moverse en un círculo, pero no quiere traspasarlo, y ahí es donde hay que analizar por áreas de mercado cuál es la estructura del *stock* y la estructura de precios.

Medidas paliativas. También estaba de acuerdo en el dimensionamiento del *stock*, sobre todo de la segunda

residencia, a lo que creo que he dado respuesta. Y si vamos a hacer *roadshow* creo que lo primero que debería hacer el ministerio es decir: miren ustedes, aquí les hago una foto de la geografía española, les digo dónde están las viviendas, a qué precios están y qué condiciones tienen, de manera que se gane en confianza, que es el primer tema que hay que llevar a cabo para poder vender nuestros productos. Y antes no he hablado pero sí quiero decirlo ahora; hay que medir también el *stock* de suelo, no solamente el de vivienda, porque este *stock* nos va a determinar las necesidades y las capacidades de producción de vivienda de futuro. Al mismo tiempo que hacemos el estudio de *stock* tenemos que hacer un estudio de suelo.

Equilibrio de viviendas. ¿Se están tomando medidas desde el sector por ejemplo para el alquiler? Era otra pregunta de la señora Fuentes. El sector en este momento puede tomar muy pocas medidas. Nosotros ahora prácticamente trabajamos de mandados; el sistema financiero nos permite hacer unas cosas y no nos permite hacer otras. Solamente podríamos sentirnos autónomos en nuestra forma de actuar en la medida en que el crédito fuera más accesible y nosotros pudiéramos decidir, pero en la mayoría de los casos es el propio sistema financiero quien tiene y quien determina la forma de actuar. Pero estoy absolutamente de acuerdo en potenciar el alquiler, lo he dicho al principio, y creo que también desde el Gobierno se deberían hacer algunas políticas hacia las entidades financieras para que financiaran en condiciones objetivas el alquiler. Ninguna empresa va a producir alquiler, que es más difícil de financiar que la venta, porque requiere plazos de recuperación del dinero más largos, si no es con la aquiescencia y con la propia voluntad del sistema financiero.

Por último, precios, crisis vinculada a la caída de ventas o producción. A la posibilidad de bajada de precios creo que he dado respuesta cuando estaba hablando con el señor Matos. En cuanto a la vivienda de costa de nuevo quiero insistir en que estoy absolutamente de acuerdo en que hay que conocer los datos, y que puede ser una sorpresa favorable para nosotros porque nos demos cuenta de que empieza a moverse el mercado de segunda residencia.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor Galindo, en nombre de todos los grupos parlamentarios aquí presentes quiero felicitarle por su comparecencia, todas las aportaciones que nos ha hecho seguro que son del máximo interés para sus señorías, y esperamos verle nuevamente por aquí en otras ocasiones, porque queremos que se haya sentido cómodo.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA** (Galindo Cueva): Yo me siento muy cómodo cuando vengo aquí y estoy a su disposición porque, como decía al principio, lo que es importante es poder opinar y poder transmitir opinión.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Vamos a suspender la sesión durante dos minutos. **(Pausa.—El señor presidente ocupa la Presidencia.)**

— **DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA (VÁZQUEZ FRAILE). A PETICIÓN DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS SOCIALISTA, POPULAR EN EL CONGRESO, CATALÁN (CONVERGÈNCIA I UNIÓ), VASCO (EAJ-PNV), ESQUERRA REPUBLICANA-IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS Y MIXTO. (Número de expediente 219/000718.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a continuar la sesión, señorías, con la comparecencia de don Alfonso Vázquez Fraile, presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, a quien doy la bienvenida en nombre de la Comisión, le agradezco el esfuerzo de haber venido, y lógicamente su presencia es absolutamente indispensable para conocer cómo desde el tercer sector, desde el sector cooperativo, tan importante en nuestro país, también se contempla la situación actual de la vivienda en España.

Tiene usted la palabra.

El señor **PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA** (Vázquez Fraile): Agradezco su invitación a comparecer en esta Comisión. Puesto que ha habido previamente una intervención muy detallada por parte del presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, yo quiero señalar que hay una pequeña diferencia entre la promoción de viviendas de constructores o inmobiliarias y las de régimen cooperativo. Naturalmente, los promotores y constructores tienen un afán de lucro, lógico, y en cambio las cooperativas se significan por su carencia de ánimo de lucro, y aunque coincidimos en puntos muy fundamentales tanto las dos asociaciones como la Asociación de Promotores Públicos, que también está aquí presente, nosotros somos privados pero estamos identificados con ellos en muchos aspectos. Nosotros no tenemos ni una sola vivienda vacante, no tenemos ese problema, todas están ocupadas o con expectación de ocuparse por los socios cooperativistas que están promocionando sus viviendas.

Voy a darles solo unas pinceladas de lo que es el cooperativismo de viviendas en España porque quizá contribuya a fijar cuáles son nuestros problemas actuales. Precisamente en este año 2011 se cumplen los cien primeros años de las primeras promociones que se realizaron en régimen cooperativo. En 1917 ya existían numerosas cooperativas; por ejemplo, aquí en Madrid, el Hogar del Ferroviario, que está en la M-30, esquina al paseo de Vinateros, o la colonia de la Prensa. Hablo de cooperativas que todavía, como en muchas otras ciudades de España, existen desde aquella época y

todavía están habitadas por sus antiguos cooperativistas. Pero cuando se consolidó formalmente fue al amparo de la legislación de casas baratas y económicas de los años veinte en el siglo pasado; todavía existen muchas colonias alrededor de la periferia de todas las ciudades de España. El movimiento cooperativo se movilizó definitivamente al amparo de la legislación de viviendas protegidas en los años cincuenta y desde entonces venimos renovando los planes nacionales de vivienda, con distintas denominaciones de vivienda de protección oficial, viviendas de promoción pública, etcétera, pero siempre vinculados a la legislación del Estado, porque el cooperativismo de viviendas, en un 90 por ciento, lo que realiza son viviendas de protección oficial, viviendas protegidas. Del millón y medio de viviendas que aproximadamente hemos construido en las etapas que he señalado y hasta la actualidad, el 90 por ciento han sido viviendas con algún régimen de protección.

Las cooperativas de vivienda tienen las mismas características que cualquier otra cooperativa de distinta rama o sector por lo que respecta a su función societaria. Es una asociación de personas que se agrupan voluntariamente para lograr un objetivo común, en este caso acceder a la propiedad o el uso propio de un hogar y sus accesos, el garaje, el trastero, elementos comunes y, en su caso, participación en los locales comerciales y zonas de instalación o de utilización conjunta, en las mejores condiciones de precio y calidad posible, de acuerdo con la necesidad y circunstancias de las personas o familias que van a ocupar las viviendas, lo normal para el funcionamiento de una vivienda. Puesto que tenemos mala prensa por algún problema que surge de vez en cuando, quisiera aclararles que realmente una cooperativa se constituye por un colectivo de personas en lo posible homogéneo pertenecientes a un colegio profesional, a un sindicato, a una parroquia, a un ayuntamiento, a una empresa, a una asociación, a otra cooperativa, y en la primera asamblea general se aprueban los estatutos sociales de acuerdo con la legislación cooperativa vigente; en España tenemos una ley estatal y dieciséis leyes autonómicas de cooperativas. Se designa un consejo rector, se inscribe en el registro de cooperativas de la comunidad correspondiente y, en su caso, a la vista del proyecto, de la tipología de la vivienda, de la ubicación, de la superficie, de las características que exigen o que plantean los socios cooperativistas fundadores, se designa un gestor individual o una gestora colectiva para gestionar la promoción de las viviendas programadas, subordinadas siempre estas gestoras al consejo rector que cumplimenta y desarrolla los acuerdos de la asamblea general de socios.

La inmensa mayoría de las cooperativas ha funcionado perfectamente y de acuerdo con estas líneas que les señalaba, todo ello de acuerdo con los principios cooperativos alumbrados en 1844 y mantenidos por la Alianza Cooperativa Internacional en las oportunas reformas que se han ido adaptando con el tiempo. Y esos principios están recogidos en la legislación de todos los

países del mundo, y concretamente la legislación española, en esa ley estatal y esas dieciséis leyes autonómicas que les señalaba está de acuerdo con los principios cooperativos. Principios fundamentalmente son la carencia de ánimo de lucro; que la vivienda se adjudique a riguroso precio de coste; participación del socio en las tareas de la cooperativa, para mí la participación es la demostración más clara del ejercicio de la democracia; la ayuda mutua; la independencia ideológica, también fundamental porque la cooperativa ha pasado por muchos regímenes políticos y muchos gobiernos; tiene una independencia ideológica total; derecho de información, etcétera. Pero en ocasiones se da una situación anómala, alguna gestora, a falta de cooperativas con las que contratar, las inventa, constituyen la cooperativa con personas afines al consejo rector y captan a los socios cooperativistas por medios publicitarios, a veces con una publicidad engañosa y que luego termina en esos conflictos que recoge la prensa con frecuencia. Estos socios no siempre participan en la toma de decisiones por medio de los acuerdos adoptados en asamblea general, como son la adquisición de los terrenos, la adjudicación de las obras de construcción, el destino de los locales comerciales, etcétera, establecidos legalmente. En estos casos, cuando la gestora es competente, creada por un grupo inmobiliario, el resultado es positivo, aunque no sea ortodoxo el cumplimiento desde nuestro punto de vista cooperativo.

Con motivo de la crisis que estamos soportando ha aumentado este peligro, ya que existen grupos inmobiliarios, incluso entidades financieras —el domingo lo reflejaba el periódico «ABC», en una página de una entidad financiera—, que a través de una gestora crean cooperativas en las que, en vez de aportar el capital necesario para la promoción, lo que hacen es realizar previamente los socios cooperativistas, futuros adjudicatarios de las viviendas. Es decir, se empieza a funcionar con el dinero de los propios socios adjudicatarios de las viviendas y no tiene por qué el grupo fundacional de la entidad aportar capital alguno. Desde los órganos federativos del cooperativismo de viviendas, y termino esta breve exposición para situarnos en el cooperativismo en estos momentos, se intenta informar adecuadamente a todos los ciudadanos sobre la promoción de viviendas en régimen cooperativo y a tal fin en la página web concovi.es —concovi es el anagrama de la Confederación de Cooperativas de Viviendas— se cuelgan todas las publicaciones y esencialmente una guía del socio cooperativista en la que se indica cómo se entra, cómo se está y cómo se sale; es decir, se reflejan todos los derechos y obligaciones del futuro socio cooperativista adjudicatario de la vivienda.

Dicho esto, que puedo incluso ampliar con información escrita y con los propios guiones que he señalado, el problema actual que se nos plantea al cooperativismo de viviendas es el siguiente: durante la burbuja inmobiliaria, las cooperativas disminuyeron el número de viviendas en construcción, así como los promotores

—como ha dicho el señor Galindo— han hecho cientos de miles de viviendas, yo ya no soy capaz de cuantificar, porque en las estadísticas ya es conocido que hay tres clases de verdades: las leves, las graves y las estadísticas. Por lo tanto yo no sé si son dos millones o si son seiscientos mil. El caso es que durante esa burbuja inmobiliaria no pudimos adquirir suelo las cooperativas, dada la demanda de viviendas que había por parte de la promoción libre, el precio era escandaloso, subió de un 500 a un 600 por ciento durante la burbuja inmobiliaria; el suelo subía cada veinticuatro horas, conveníamos la compra de un terreno y cuando al día siguiente íbamos a formalizar la adquisición en un contrato o en una escritura había subido de precio porque habían tenido una oferta superior.

Con la burbuja inmobiliaria, durante esos años, del 2000 al 2007, nos vimos impedidos de construir las viviendas que realmente necesitaban los socios cooperativistas incorporados a sus respectivas entidades. Y ahora, en estos momentos en los que ya se puede disponer de suelo público y privado a precios asequibles, nos encontramos con que, para promocionar viviendas protegidas, existen dificultades para adquirir los créditos previstos en el Plan Estatal de la Vivienda 2009-2012, a pesar, como se ha dicho aquí y hemos insistido permanentemente, de los 123 convenios formalizados con el Ministerio de Vivienda y con las entidades financieras. A pesar de eso, ha sido casi imposible obtener un crédito para poder promocionar viviendas, por lo menos en régimen cooperativo; también parece que los promotores inmobiliarios lo tienen. Existen en nuestro caso dramáticas situaciones de cooperativas que están en construcción, con licencias municipales de edificación aprobadas, con cédulas de calificación otorgadas en las que se señala la cuantía del préstamo al que pueden tener acceso, con el censo de cooperativas al cien por cien, es decir, con todas las viviendas ocupadas, ninguna vivienda vacante. Los socios han pagado los terrenos, los controles de calidad, los proyectos, y han aportado dinero hasta construir más del 50 por ciento de las obras. Terminado el esfuerzo de la posible contribución de los socios cooperativistas, se han visto en la necesidad de parar las obras ya que no tienen todavía los préstamos hipotecarios, no se les termina de negar pero se les pide constantemente la declaración de la renta de todos los socios cooperativistas, los contratos de trabajo indefinidos, etcétera, que se van prolongando en el tiempo y son un verdadero calvario. El ministro de Fomento, en una sesión de esta misma Comisión celebrada el 30 de noviembre del pasado año, cifró en 100.000 socios cooperativistas los que se encontraban en esta situación. Pues es posible y, como podrán comprender, es tremenda, porque el socio está pendiente de conseguir su vivienda, ve que ha tenido que parar las obras además del esfuerzo económico, no puede adquirir otra, etcétera.

Tenemos otro caso, la lentitud de los desarrollos urbanísticos de nuevas actuaciones cuya tramitación es un verdadero calvario que puede prorrogarse durante más

de diez años, generando, además de múltiples perjuicios, un profundo desprestigio del cooperativismo de viviendas. Los cooperativistas se desesperan porque se entra en eso que yo llamo el triunfalismo de lo minucioso: ya hemos conseguido el plan parcial, ya se está tramitando el proyecto de urbanización, estamos a punto de que podamos inscribir en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, etcétera. Son etapas que pueden justificar a la gestora o incluso al consejo rector que se ocupan de la marcha de la cooperativa, pero el socio cooperativista quiere saber cuándo le van a dar las llaves, y ve que eso se va prolongando, en algunos casos concretos, en Madrid, y han aparecido estos días en la prensa, durante diez u once años.

En general, todas las cooperativas con proyectos redactados no pueden comenzar sus promociones por la inexistencia de los créditos establecidos. Es decir, que aunque tengan la cédula de calificación los terrenos adquiridos o estén a punto de ser terrenos finalistas porque se está terminando la urbanización, se ven impedidos de poder comprometerse a contratar unas obras de construcción porque carecen de la financiación necesaria.

En esta Cámara se aprobó una iniciativa de elevar el 80 por ciento de los préstamos establecidos a 90, pero es un propósito utópico ya que con mucho menos porcentaje se podrían realizar edificaciones de viviendas en régimen cooperativo. Es decir, que quizá no está en que se eleve la cuantía de ninguna manera y tampoco los intereses —como se ha dicho ya por parte de señor Galindo— sino en que realmente se pudieran formalizar los créditos, que hasta este momento prácticamente no se ha hecho ninguno. Aquí se han dado cifras, yo podría haber traído un cuadro pero no lo he hecho, perdónenme, y nosotros no es que vayamos a pensar qué viviendas vamos a hacer hasta el año 2016, sino que realmente, en este momento, sí es cierto que tenemos esos 100.000 socios cooperativistas que señalaba el ministro de Fomento en esta misma Comisión a finales del año pasado, y que estamos pendientes de que se nos facilite el crédito necesario. Y luego, en proyectos, para satisfacer la demanda que tenemos pendiente, sobre todo de personas jóvenes, de parejas de jóvenes, de personas con un hogar inadecuado, de descolocados territorialmente como consecuencia de la movilidad geográfica, de desvinculados familiares como consecuencia de las separaciones o divorcios en las que queda rota la familia, en lugar de una vivienda, se necesitan dos. Habrán podido ustedes ver que se han paralizado los divorcios en los últimos meses porque, ante el problema de carencia de vivienda, se ven obligados a vivir en el mismo hogar aunque divorciados. Tenemos una gran demanda de todo este tipo de personas, sobre todo de los jóvenes. El de los jóvenes es un problema tremendo, no quieren acceder a la vivienda en alquiler por las razones que sean sino que quieren en propiedad y los tenemos ahí esperando a que se puedan empezar las obras.

Esta es la situación crítica, casi dramática, que tenemos en el cooperativismo de viviendas en este momento, ante la carencia de los créditos establecidos en el Plan Estatal de Vivienda y que no se generan. Ayer mismo, el Boletín Oficial del Estado señalaba las cuantías de los créditos que se van a permitir por las comunidades autónomas a las entidades financieras y que se elevan a 7.000 millones de euros, pero que de nada sirven porque las entidades financieras, a pesar de las combinaciones que hemos establecido con el ICO, no consiguen la obtención de los créditos para construir viviendas.

Muchas gracias por su atención y perdonen la premura con la que he hablado, pero soy consciente del retraso que llevan; ahora, en el turno de preguntas, con mucho gusto les contestaré a lo que ustedes les parezca oportuno.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias por su presencia y, lógicamente, por su explicación. Le agradezco especialmente haber centrado exactamente lo que es el cooperativismo de viviendas y la problemática actual. Me va a permitir que cambiemos de Presidencia, porque me toca, como usted sabe, un doble papel. (**La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia.**)

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor Vázquez, empezamos el turno de preguntas. En primer lugar, por parte del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió tiene la palabra el señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU**: Muchas gracias, señor Vázquez, en nombre de mi grupo, Convergència i Unió, por su presencia y muchas gracias a usted y a su organización por la labor que están efectuando en momentos ciertamente no sencillos, desde el punto de vista de la vivienda, y especialmente de aquellas organizaciones que, como usted ha relatado, no tienen ánimo de lucro en la provisión de vivienda a los ciudadanos. A mí me interesan unas cuantas de sus aportaciones y me gustaría formularle algunas preguntas.

Usted ha hablado de que históricamente, ha dicho que un 90 por ciento, las viviendas cooperativas que se han construido han sido de protección oficial, en sus distintas fórmulas históricas. Yo quiero preguntarle si en estos momentos en los cuales la protección oficial, como usted acaba de comentar, no les garantiza el crédito, que de hecho es el principal cometido de la protección, o debería ser el principal cometido de la protección oficial, usted cree que hay más cooperativas que están desvinculándose de la protección oficial y diciendo: ya que la protección oficial no me garantiza el acceso al crédito, no me constriño tanto a las reglas de la protección oficial y busco la financiación en el mercado libre y abandono el régimen de la protección oficial. Pregunto si usted cree que esta circunstancia se da. Una segunda cuestión de la que usted también ha hablado es la dificultad que han tenido en épocas del bum inmobiliario para encontrar

suelo, ya que el suelo es un componente muy importante del coste final del producto. Sé que ustedes han estado explorando otra fórmula, como el llamado derecho de superficie, para poder salvar esta situación, y me gustaría conocer si en esta cuestión ven ustedes en estos momentos posibilidades y si lo están trabajando, cosa que por otra parte me consta. Otra cuestión muy concreta es que usted sabe que, fruto de acuerdos de hace un año, lo que llamamos Acuerdos del Pacto de Zurbano, una de las cuestiones que se aprobó es que el ICO financiaría promociones inmobiliarias para suplir un poco esta falta de financiación. Esta línea no parece que haya tenido mucha fortuna y a mí me gustaría saber su posición con relación a si en el régimen cooperativo esta línea —repito, aprobada fruto de un consenso entre los grupos políticos y el Gobierno para que el ICO financiara las viviendas— ha tenido alguna virtualidad.

Para acabar, mi grupo lamenta mucho la situación en la que se encuentran estos miles de socios cooperativistas por falta de financiación y nos gustaría decirle de forma muy clara si usted cree que desde la Cámara, en cuestión de Gobierno o de gobiernos, puesto que las comunidades autónomas tienen también sus competencias, hay alguna cuestión en la que usted cree que los grupos políticos deberíamos incidir especialmente para intentar cambiar esta situación que usted califica de crítica o de casi dramática del cooperativismo de vivienda español.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación, por parte del Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra la señora Carballedo.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: En primer lugar quiero agradecerle, señor Vázquez, su exposición, el preámbulo también ensalzando o poniendo en valor los principios que acompañan el movimiento cooperativista; desde mi grupo aprovecho para hacer un reconocimiento de esa función social que ustedes desarrollan como pueden en estas circunstancias, esa falta de ánimo de lucro que ustedes llevan a gala, y es normal porque al fin y al cabo están dando respuesta a un derecho fundamental que deberían ejercer todos los españoles. Primero, ese reconocimiento a la función que ustedes desarrollan en su confederación.

Hemos escuchado al señor Galindo —me consta que usted también, estaba en la sala—, ahora le hemos escuchado a usted y el diagnóstico, tanto de los que se dedican a promover y a construir vivienda como de los que lo hacen en régimen cooperativista, ha sido desalentador; desde la extrema gravedad de la que nos hablaba el señor Galindo hasta las circunstancias y dificultades que usted nos ha expuesto. Yo he releído las comparecencias que tuvimos en esta misma Comisión en el año 2008, en el mes de noviembre, compareció también el señor Galindo y por parte del mundo cooperativista lo hizo el secretario general de Gecopi. Déjeme que le diga en primer lugar que la foto fija, el diagnóstico que él realizó y el que ha hecho usted se parecen mucho, se parecen tanto como

el diagnóstico que ha hecho hoy el señor Galindo y el que hizo en noviembre del 2008. La España de 2008 y la de 2011, en lo que nos compete en esta Comisión, ha variado mucho porque ha ido a peor. Los problemas están ya diagnosticados y son muy evidentes. A ustedes no les afecta el *stock*, lógicamente, pero sí la falta de crédito, usted lo ha explicado muy bien. No solamente porque se están paralizando obras, una vez que los socios ya han hecho ese esfuerzo financiero, y también por las dificultades de dar fin a un procedimiento administrativo y una tramitación densa, sino también porque unas se paran y otras no comienzan, un doble efecto negativo. Además, tampoco hemos mejorado nada en cuanto a la lentitud en esa tramitación, lo mismo que nos ha dicho el señor Galindo. Usted nos ha explicado que pueden tardar entre diez y once años desde que se planifica una cooperativa hasta que efectivamente esos socios pueden disfrutar de su bien inmueble; lo mismo nos ha dicho el señor Galindo. No ha cambiado absolutamente nada la situación y, si lo ha hecho, ha sido a peor. Usted ha ratificado la cifra que dio el ministro de Fomento, nada menos que 100.000 cooperativas en dificultades; por lo menos no ha elevado la cifra, yo creía que incluso podía ir a peor, dado que las cifras del Ministerio de Vivienda, ahora de Fomento, no suelen ajustarse a la realidad, como ha quedado aquí en evidencia cuando se nos ha explicado —y lo comparte mi grupo— que hay una falta de transparencia y una desinformación atroz en este sector, que además imposibilita que los agentes sociales puedan planificar sus actividades.

Partiendo de esa base, de que con las políticas que está desarrollando el Gobierno Zapatero esto no mejora, con lo cual algún cambio habrá que hacer —tampoco sé si hemos ido a menos o hemos ido a más— quiero saber si nos puede dar alguna referencia. No sé si están ustedes percibiendo, y el portavoz de Convergència i Unió también ha hecho alusión a ello, que hay una disminución en cuanto a la demanda de vivienda protegida en régimen cooperativo; si, visto el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y sus recortes, hay cooperativistas que desisten e intentan ver la fórmula de hacerlo en libre. Yo también conozco del interés de su confederación por la cesión de uso. No sé lo avanzado que tienen esta iniciativa, si el régimen de alquiler también lo valoran como algo conveniente para afrontar la situación que hoy padecen.

Y dos cosas últimas. Nosotros, el Partido Popular, como supongo que el resto de los grupos, estamos en proceso de reflexión y de fijar posición porque estamos elaborando programas electorales para las autonómicas y municipales y luego para las generales. No sé si nos puede hacer usted alguna propuesta oral o escrita, ya que a mi grupo le gustaría conocer en concreto qué cambios harían ustedes. Y quiero decirle, y enlazo ya con lo último, que he estado leyendo algunas revistas que tienen ustedes publicadas en la página web de su confederación y en ellas, además de una falta de crédito evidente, en el editorial de la última revista, la del mes de diciembre, hacen ustedes una observación que yo le agradecería que

me concretara porque me parece que es una denuncia grave. No hablan de cambiar la legislación —y voy a leer porque no quiero interpretar el editorial, sino ceñirme a lo dicho, que es lo que a mí me preocupa—, hablan de un comportamiento digamos anormal de las administraciones públicas en todos sus ámbitos y en todos sus niveles y concretan diciendo que continúa una dinámica presidida por la dictadura de los funcionarios que impiden una adecuada aplicación de la legislación, con erróneas interpretaciones en la mayoría de los casos. Creo que merece una explicación. Al menos yo no alcanzo a entender qué hay detrás de estas palabras, porque si lo pienso me preocupa mucho. Me gustaría que usted me lo explicara porque, a renglón seguido, anuncian —también lo cito textualmente— una movilización ruidosa de miles de cooperativistas con todos sus recursos invertidos en distintos centros de trabajo; allí donde podamos estar, estaremos.

Con esta solicitud termino mi intervención dándole las gracias por anticipado.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación, por parte del Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra el señor Santamaría.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Señor Vázquez Fraile, bienvenido en nombre del Grupo Socialista. Agradecimiento y reconocimiento por la labor que a quien representa durante tantos años está trabajando por el bienestar colectivo; en lo personal, por su labor que en su día mereció la medalla al trabajo; enhorabuena por esos años de trabajo. También agradecimiento por la colaboración que durante tantos años vienen desarrollando con los distintos gobiernos y ministerios, sobre todo en la elaboración de planes de vivienda y en la implantación de las políticas. Cómo no, les felicito por esos cien años que usted mencionaba hoy de trabajo cooperativo. Y sobre todo, gracias por las aportaciones que ha hecho y que sin duda va a hacer a lo largo de esta mañana y que nos servirán para intentar adecuar nuestra actuación a lo que sus representados merecen, que no es otra cosa que el interés social.

Voy a hacer una intervención muy breve para preguntarle determinadas cuestiones que deseáramos que nos aclarara. El Real Decreto 13/2010, sobre medidas de liberalización y agilización en la constitución de sociedades mercantiles, me imagino que afectaba también a la constitución de sociedades cooperativas, y una curiosidad es saber si la constitución de las cooperativas condiciona o no su aparición. Evidentemente, el real decreto forma parte de un conjunto de medidas del Gobierno Zapatero que —y lo comentaba la señora Carballo— entendemos que van en la buena dirección y lo que nos parece negativo es que determinadas actuaciones en el pasado sean las que propician hoy las dificultades que tenemos en el sector. Pensamos, y lo hemos denunciado siempre, que abrir la ventana legal a la desregularización ha propiciado no solo que la burbuja

impidiera la aparición de nuevas cooperativas sino que entrara el fresco equivocado que se llevó no solo la cama sino todos los enseres de la vivienda. Y en esas estamos ahora. Eso es lo que tenemos nosotros en la cabeza sobre el tema de medidas.

La experiencia cooperativa en cuestión de viviendas nos ha demostrado a lo largo de los años, con excepciones, que ha sido una experiencia positiva para los cooperativistas, ya no solo en la promoción o en la ejecución sino en el coste final de las viviendas, porque ha sido razonable el precio de coste de la promoción. Incluso las experiencias de mantenimiento en la gestión de los inmuebles posteriores nos resulta atractiva y positiva, como le decían. Nuestra duda es, si realmente esto es positivo, como se ha venido demostrando, por qué no está más generalizado este tipo de opción y si quizá las experiencias más amargas son las que han generado más desconfianza en el tema cooperativo en relación con la vivienda. Sí tal vez esas trabas, que también comentaba la señora Carballo, a las que se refieren en el editorial de su revista. Hay que recordar que la inmensa tramitación urbanística corresponde a comunidades autónomas y ayuntamientos y nos gustaría que abundara sobre cuáles son las trabas reales que los funcionarios están poniendo a la tramitación de los proyectos. También, en qué medida podemos nosotros paliar esa cierta apatía de los políticos que ustedes también refieren en su editorial y que nos comentara un poco más sobre el endurecimiento de los créditos, por qué consideran ustedes que no fluye el crédito. En contraposición con el cumplimiento de los objetivos que se va viendo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, que por los últimos informes va al ritmo que cada una de las comunidades autónomas ha establecido, entendemos que los resultados están siendo adecuados a las previsiones. Y, abundando en lo que el representante de Convergència i Unió destacaba sobre la línea ICO, por qué esta línea no está siendo aceptada como financiación para las promociones. En un artículo de su revista, el señor presidente de la Comisión, y sin que sirva de precedente compartimos la inmensa mayoría de lo que el artículo dice, hablaba de la complejidad del momento. Nuestra pregunta es ¿el movimiento cooperativo está en disposición de remover toda la rigidez para adecuarse a esa realidad compleja a la que hoy estamos asistiendo? Y, evidentemente, si el movimiento cooperativo está respondiendo a cada una de las expectativas no ya de los socios cooperativos sino de esa necesidad compleja de vivienda.

Tenemos conocimiento de que en otros países se establecen cooperativas de uso de las viviendas, incluso en España, en Cataluña y Extremadura, también hay experiencia sobre la promoción en cesión de uso del suelo en relación con las cooperativas. Nos gustaría que nos comentara qué nivel de desarrollo tiene a este respecto en nuestro país porque consideramos grandes ventajas, ya no solo la garantía de la estabilidad, casi como la propiedad, sino también la movilidad o no estar sujetos a la esclavitud de una hipoteca; incluso tenemos

referencias de que se producen menores conflictos vecinales. Y si hay un número adecuado de estas experiencias de cooperativas de uso, asistimos también a la bajada del precio de los alquileres en las zonas en las que se implanta y sobre todo que hay menos viviendas vacías. Yo le pregunto qué modificaciones legislativas serían necesarias para que esto tuviera una generalización más amplia. Asimismo quiero saber en qué medida la disposición transitoria de la Ley de Economía Social va a favorecer la superación de las dificultades que tiene el momento cooperativo en la actualidad. Y, como estamos hablando siempre de la dificultad en la financiación, le pregunto sobre el interés que han despertado determinados fondos de inversión en financiar proyectos de este tipo, de base social, dado el riesgo acotado que tienen. Nos gustaría que nos comentara cómo está la situación y en qué manera podemos contribuir para hacerlo atractivo.

Para finalizar, ahora sí, algo que siempre nos preocupa, que es la aparición de figuras como el fresco, que siempre vienen aprovechando la coyuntura para hacer su agosto y su negocio rápido. Lo comentaba usted, el fraude en la constitución de determinadas cooperativas alrededor de determinados entes que tienen dificultad en colocar sus viviendas. ¿En qué podemos contribuir para que las cooperativas respondan a sus fines y en qué medida podemos ayudarles a que realmente desaparezca del panorama toda esta gente que viene a aprovecharse de la necesidad de los demás?

Gracias por anticipado y de nuevo bienvenido a la Comisión.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor presidente de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España, quiero felicitarle por su anterior intervención y agradecerle mucho el rigor en la utilización del tiempo, que estoy segura que va a repetir en la contestación a las inquietudes de sus señorías.

El señor **PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE ESPAÑA** (Vázquez Fraile): Muchas gracias, procuraré ser muy conciso. Con relación a la intervención de don Pere Macias, con el que ya hemos tenido contacto y al que agradezco su colaboración en todos los sentidos hacia el cooperativismo de viviendas tanto desde la Presidencia de esta Comisión como en su condición de miembro de Convergència i Unió, el cooperativismo sí sigue creyendo en la legislación de viviendas protegidas. En la época de la burbuja inmobiliaria, cuando teníamos esos precios tremendos del suelo, que, como digo, subió hasta el 600 por ciento, ocurría que la repercusión del suelo en una vivienda llegó a ser del 50 por ciento del costo total, cuando, como saben, estaba limitado al 15, al 20 o al 25 por ciento, según las circunstancias, para no entrar en especificaciones. Entonces era imposible hacer viviendas protegidas y nos vimos obligados a aquellas cooperativas que pudieron hacer viviendas

libres; las pudieron hacer porque en ese momento sí había fluidez de crédito, se llegó a dar más del cien por cien de crédito sobre una vivienda. Pero en estos momentos en que ya se han establecido precios idóneos porque ha habido concursos de suelo por parte de administraciones públicas, de consorcios urbanísticos en todos los ayuntamientos y comunidades autónomas, realmente muchos de ellos son exclusivamente para viviendas protegidas, no para vivienda libre. Por lo tanto, seguimos en la dinámica de la experiencia de tantos años de seguir haciendo viviendas en régimen cooperativo a través de la legislación que regula la vivienda de protección pública, protegible o de VPO, según la comunidad y la denominación que tenga.

Respecto al derecho de superficie, es difícil que los ayuntamientos lo saquen porque es notorio la tremenda crisis que tienen también los ayuntamientos, por los desfases, las deudas, etcétera, y para ellos es un ingreso importante la venta del suelo disponible, de su patrimonio municipal. Este caso se da en el Ayuntamiento de Madrid pero también en muchos municipios, por lo que no son muy partidarios del derecho de superficie. El derecho de superficie en algunas ocasiones se ha practicado y luego hemos tenido dificultades. Cuando la familia ya ha remontado sus dificultades iniciales, la pareja se consolida con el trabajo de los dos, etcétera, ha querido liberarse del derecho de superficie y conseguir la propiedad plena de su vivienda, han hecho las gestiones en el Registro de la Propiedad, notarios, etcétera, y entonces han retornado. Es decir, tenemos que reconocer que el derecho de superficie en la práctica no nos ha reportado ningún beneficio ni ninguna ventaja, además de que las administraciones municipales no están muy dispuestas a adjudicar suelo en derecho de superficie por la falta de medios económicos que también padecen.

En el ICO se han establecido tres líneas. El otro día, en la reunión que tuvimos con la secretaria de Estado para Vivienda, compareció la directora del ICO y nos las expuso. Las dos primeras no afectan al cooperativismo porque la primera es para viviendas en alquiler y la segunda para rehabilitación, en la que nosotros realmente tenemos poca actividad, y la tercera para lo que llaman viviendas en venta. Yo rectifiqué y le dije que se trataba de viviendas en adjudicación, porque las cooperativas no vendemos viviendas a los socios, las cooperativas se la adjudican. En ese sentido, estamos estudiando la posibilidad de que el ICO pueda flexibilizar un poco la tramitación, ya que son muy rígidos. Por otra parte, las entidades financieras a los cuatro años se tienen que subrogar en el préstamo que les concede el ICO y tampoco son muy partidarias porque no conocen las características de los socios y, como decía en la reunión, las cooperativas tienen que llevar en carretilla la cantidad de documentos que piden: las licencias de obra, las declaraciones de la renta de todos los socios cooperativistas, los contratos de trabajo indefinido, etcétera. Es decir, pediríamos un poco de flexibilidad ante esta situación tanto a los representantes de la Confederación

Española de Cajas de Ahorro, de la CECA, o de la Asociación Española Bancaria, y sobre todo al ICO, porque en este momento, desde el punto de vista de publicidad, etcétera, sí se habla de una tercera vía pero luego, sin embargo, en la práctica está llena de impedimentos. Nosotros tenemos cooperativas concretas, no sé si son cuatro o cinco, y es muy posible que lleven cerca de un año con la tramitación de la documentación y sobre todo con la expedición de lo que llaman carta de intenciones. El ICO exige que la entidad financiera aporte una carta de intenciones de que vencidos los cuatro años primeros se va a subrogar en los préstamos hipotecarios concedidos, y eso es bastante difícil, y también lo es por parte de la entidad financiera poder garantizar dentro de cuatro años la situación, no de la cooperativa, que existirá, no va a quebrar, pero sí de todos los adjudicatarios, de los socios beneficiarios de la misma.

Respecto a lo que yo pediría: insistir en que se cumpla el Plan estatal de la vivienda. Resulta que estamos un año entero preparando el Plan estatal de la vivienda 2009-2011, con participación de todos los representantes de los distintos agentes sociales, ponemos nuestra mayor ilusión en que eso se va a llevar a cabo, y justo en el ecuador del plan se transforma por una disposición de finales del año pasado, se ciega totalmente la ayuda a la vivienda protegida desde el punto de vista crediticio y se le da más importancia a la rehabilitación, que estoy de acuerdo en que crea bienestar a las familias y puestos de trabajo, pero no crea nuevas viviendas; y al alquiler, que en el caso de las cooperativas todavía no hemos hecho esa dinámica, no hemos hecho más de un 5 o un 6 por ciento de viviendas en alquiler en toda nuestra historia. Lo que queremos, en definitiva, es que se cumpla a rajatabla el Plan estatal de la vivienda y se busquen los caminos porque incluso, como decía antes, esta disposición que salió en el Boletín Oficial del Estado sobre la dotación económica no creo que se cumpla, porque una cosa es lo que se dice desde el Ministerio de Fomento y otra cosa lo que las entidades financieras van a realizar.

También podría hacerse un llamamiento desde esta Comisión, desde el Parlamento, desde el Congreso de los Diputados para que la Ley del Suelo contemple y agilice los trámites para que los desarrollos urbanísticos no se eternicen como ocurre ahora. Como les he dicho, se hace un plan parcial, un proyecto de urbanización, un proyecto de reparcelación, etcétera, y pasan diez u once años en los que los adjudicatarios se desesperan, los promotores, si son cooperativos, se desprestigian y los promotores inmobiliarios supongo que también tienen dificultades financieras de todo tipo, como se ha demostrado en la estrategia del Este, en la que, salvo Cañaveral, el resto de las actuaciones están paradas, aquí y en otros muchos puntos de España. Señor Macías, no sé si le he contestado a todo lo que usted ha planteado.

A la representante del Partido Popular, primero quiero darle las gracias porque veo que lee nuestras publicaciones de la página web o probablemente se las hagamos

llegar, porque procuramos distribuirlas entre los interesados en este aspecto. En cuanto a la situación en 2008 y en 2011, decía usted que tanto la que reflejaba el señor Galindo como nosotros era casi idéntica a la de hoy. Pues sí. Yo creo que ha ido a peor, por lo menos en el caso de las cooperativas hemos ido a peor. Efectivamente, hay obras que están paradas, otras que no se pueden comenzar por falta de financiación. Hay parejas de jóvenes que lo que quieren es casarse, que están buscando un hogar y no lo encuentran y tienen que seguir viviendo con la familia, alquilar o buscar otras fórmulas, y por una parte están haciendo aportaciones a la cooperativa y por otra parte están pagando el alquiler o el arrendamiento. Esto crea una situación, sin exagerar, prácticamente dramática entre los jóvenes y entre las familias que se han embarcado en una aventura; cuando lo que querían era buscar una solución, lo que se les ha creado ha sido un problema. Las cifras son dispares pero nosotros procuramos ser muy concretos. Nosotros lo podemos contar porque la demanda la tenemos cuantificada, incorporada a las cooperativas. Es posible que el año pasado se hayan llegado a promocionar, a construir e iniciar unas 70.000 viviendas. Este año no, este año no estamos en más de 40.000 viviendas en toda España, debido a las dificultades que he comentado anteriormente. Es una demanda estable, no ha variado porque se han incorporado los socios, se han hecho aportaciones y están encuadrados en sus respectivas cooperativas.

Respecto al alquiler, como les decía antes, de las diecisiete comunidades autónomas, dieciséis tienen ley de cooperativas propia, y luego está la ley estatal, lo que quiere decir que es un verdadero galimatías, que hay una serie de contradicciones a las que haré luego referencia cuando hable de los funcionarios. En la Ley de Economía Social se quiso colgar —el señor Macías conoce nuestra peripecia— que las cooperativas pudieran hacer viviendas en alquiler y por una serie de vicisitudes no ha prosperado ni en la Ley de Economía Sostenible, que ha sido un cajón de sastre, o de desastre, ni tampoco en la Ley de Economía Social, donde se pretendía por parte del Gobierno que no hubiera ninguna disposición adicional y luego se han incorporado los psicoanalistas y demás. Realmente el párrafo que han incorporado de las cooperativas de viviendas no es nuestro. Nosotros teníamos pactadas dos reformas muy sencillas: una de ellas era que las cooperativas pudieran promocionar viviendas en alquiler, y otra que se diera un tratamiento distinto a las bajas porque la gente, en un momento determinado, se cansa, se da de baja, quiere recuperar su dinero, etcétera. Eso nos crea en la práctica unas dificultades que tratábamos de solucionar a través de esa disposición adicional de la Ley de Economía Social, que no ha prosperado; a pesar de que han estado a favor casi todos los portavoces del Senado, ha quedado detenida. Esperamos colgarlo en la Ley de Economía Social o en una futura ley, porque igual que se han introducido aspectos que no tienen nada que ver con la economía social y no sé si con la economía sostenible —porque yo no sé de quién ha salido la idea de la eco-

nomía sostenible, no he logrado ver el origen—, igual que se han colgado cosas muy dispares, esperamos que en cualquier ley de cualquier cosa, aunque sea para la regulación del carbón, podamos colgar nuestras dos reivindicaciones que nos permitan actuar con mayor diligencia respecto a las viviendas en alquiler y a las bajas.

Muchas gracias por la oferta que nos hace usted para que podamos incorporar alguna iniciativa al programa del Partido Popular y gracias porque lee usted las editoriales de nuestras publicaciones. Las editoriales suelen ser fieles al día; es decir, la editorial de finales de año, de la que no recuerdo el nombre decía que no podemos más o algo así, y la siguiente era sobre el adviento y hablábamos de que el adviento es tiempo de esperanza y de que teníamos cierta esperanza. Es decir, que eso es lo que procuramos, pero desgraciadamente refleja la situación de aquel día, de aquel mes o de aquella temporada, respecto al cooperativismo. Es muy posible que nosotros nos quejemos de la apatía generalizada por parte de las administraciones públicas, en todos sus niveles y en todos sus espacios. Con las naturales excepciones que pueden darse en éste como en todos los casos, hay una posición de apatía por parte de las comunidades autónomas respecto al cooperativismo en general y al de viviendas en particular, incluso por parte de la Administración central. De ahí que señaláramos que había, entre otras cosas, lo que yo llamaba la dictadura de los funcionarios. Y es que nos encontramos con disposiciones dispares, con discrepancias sobre un mismo asunto. Nuestra asesoría jurídica cuando viene a resolver una cuestión o a plantear un problema se encuentra con disposiciones adversas. Ahora hemos tenido que hacer una consulta a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de la Secretaría de Estado para Vivienda, porque había unas contradicciones en las adicionales de la ley. Se nos han aclarado en un escrito muy largo y en una circular que han remitido a todas las comunidades autónomas y a las ciudades de Melilla y Ceuta sobre este tema, el 3 de febrero. Es decir, que hemos tenido que instar a la Administración a que aclarase una disposición de una misma ley en la que se contradice el cuarto con el quinto artículo, etcétera. Ahí es donde el funcionario de turno, cuando se le presenta un problema, se acoge a la letra de la disposición y la niega. Es lo que yo llamo la dictadura de los funcionarios; el político de turno se justifica: No, no, el informe que me han pasado del departamento, del servicio, de la asesoría es este. En definitiva, el problema se queda sin resolver y hay que buscar soluciones de todo tipo, a veces empleando la picaresca propia de este país. A esto es a lo que llamo yo una situación anómala en la que nos movemos.

Recuerdo un polígono del que estamos a punto de conseguir el permiso de edificación con lo que resta de la urbanización, que está prácticamente hecha, y el proyecto de urbanización tardó justo año y medio en aprobarse porque no se ponía de acuerdo la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid con el departamento de Medio Ambiente que estaba en la misma

planta, en Guatemala, 13. Parece que no es consciente nadie, ni los funcionarios que cumplen las disposiciones o tramitan el tema ni los políticos, de la angustia que representa ese año y medio de espera en una pareja que quiere casarse o en una familia que vive en condiciones incómodas en una vivienda, etcétera. Eso es de lo que nos quejamos, de la falta de adecuación de la realidad con la legislación, de la práctica en el desarrollo de esa legislación con las circunstancias y las angustias de los ciudadanos. Nosotros estamos de intermediarios entre las administraciones y las necesidades de los ciudadanos, encuadrados en cooperativas, y nos encontramos en una situación que hace que nos expresemos en esos términos, que no quiero que sean ofensivos para nadie sino que reflejan la situación en la que nos encontramos.

La movilización. Nosotros hemos anunciado que se iban a movilizar, y, efectivamente, el día 3 de abril hay convocada una manifestación desde Cibeles hasta la Puerta del Sol. Habla de 16.000 cooperativistas. No hay 16.000 cooperativistas, gracias a Dios, afectados en Madrid; lo que pasa es que las asociaciones de vecinos incrementan sus cifras, y ya he dicho antes lo que pienso sobre las estadísticas. Además, el socio cooperativista no es proclive a manifestarse. Ha habido veces que se ha convocado una manifestación y han llegado cien personas a la Gerencia de Urbanismo de Madrid entre policías, periodistas, aficionados y curiosos, y socios cooperativistas no había prácticamente ninguno. Se quejan en sus asambleas generales, se quejan ante los órganos federativos, pero no suelen acudir a las manifestaciones. Ahora las han convocado porque han hecho un revoltillo entre los afectados por la estrategia del Este, que efectivamente son unos 8.000, más los que tienen problemas con una gestora de Getafe, más otros de Leganés, etcétera, y suman, haciendo demagogia, 16.000 afectados que de ninguna manera lo son. No sé si le he contestado a sus preguntas.

En cuanto al Partido Socialista, muchas gracias por sus felicitaciones y porque ha seguido hasta esa medalla al trabajo, que también tuvo su historia. Creo que si me ha seguido durante los cincuenta y dos años que llevo al frente de la federación que fundé sabrá que he tenido independencia ideológica; he podido pasar por varios regímenes y treinta y cuatro gobiernos porque mantengo siempre la misma postura de claridad gobierne quien gobierne. En ese sentido, el cooperativismo es neutral en lo político, en lo religioso, etcétera, y esa práctica la mantengo a ultranza.

Me hablaba usted de la cantidad de cooperativas que se han producido. Bueno, ya he explicado en la contestación a la representante del Partido Popular que las administraciones públicas tienen esta difícil postura para el cooperativismo porque no lo conocen, no lo entienden. Si ustedes me han tolerado que al principio de mi disertación les haya hecho una referencia lo más breve posible de lo que ha sido el cooperativismo a través de la historia es para dar una imagen de lo que realmente es, de lo que queremos que sea. Otra cosa es que se cometan fraudes

de aficionados que crean una cooperativa con tres miembros y que luego captan por publicidad engañosa a socios cooperativistas que aportan dinero, que no cumplen el precepto de percepción de cantidad a cuenta, del seguro o aval, etcétera. Mucha de la dedicación de nuestros órganos federativos es para corregir estas situaciones. Por eso, quisiéramos que la ley admita nuestras modificaciones para que podamos ejercer nuestra función con mayor eficacia.

El precio de coste. Habla usted de la conservación. Pues, efectivamente, eso lo hemos conseguido y es una actualización generalizada. Como les he dicho, hemos tenido dificultades por el precio del suelo desde 2001; hemos tenido un descenso en la producción o en la promoción de viviendas anuales; las trabas son debidas a la falta de coordinación incluso dentro de los mismos departamentos de un ayuntamiento, sea el de Madrid o sea el de La Coruña, y por la interpretación que le da cada funcionario se producen los parones que ya he señalado. Sobre el ICO, ya le he contestado que hay una tercera línea que tratamos de aclarar; vamos a tratarla en el consejo rector del día 31 para ver si podemos flexibilizar esa ayuda de la tercera línea para vivienda en venta, que dicen ellos, vivienda de adjudicación, entre el ICO y las entidades financieras para que podamos abrir una puerta, porque en estos momentos —salvo excepciones— están absolutamente cerrada la obtención de créditos hipotecarios que regula el Plan estatal de la vivienda.

Me preguntaba usted por la disposición del cooperativismo para remontar la crisis. Llevo cinco crisis; recuerdo todavía la de 1959, cuando el ministro Faustino García-Moncó dijo: estamos al borde el precipicio pero vamos a dar un paso adelante. Las Cortes de entonces se troncharon de risa. El hombre quería decir que estábamos al borde de una situación dramática pero que se iba a buscar una solución, y se desarrolló el Plan de estabilización de 1959, que propició —y perdonen que haga historia— los tres planes de desarrollo, aunque en aquel momento el cooperativismo de viviendas también tuvo unas dificultades tremendas, porque el preámbulo del primer Plan de desarrollo decía que el acceso a la propiedad era un objetivo a alcanzar a largo plazo. Mientras fomentaremos la vivienda en alquiler. Y nosotros no teníamos ni una sola vivienda en alquiler y sí 54.000 viviendas en propiedad, de manera que hubo que hacer gestiones de todo tipo ante la Jefatura del Estado, incluso lo he narrado en una de las últimas revistas. Estamos en una situación similar. De manera que naturalmente que superaremos la crisis.

En cuanto a la cesión de uso, de momento estamos estudiándola. Es compleja. Se ha hecho en Reino Unido, en Italia y en algún otro país de la Europa comunitaria, pero lo que ocurre es que la cesión de uso es compleja porque el socio tiene que reunir la condición de arrendatario y propietario, y esto nos cuesta mucho. Pero, como usted ha dicho, se están haciendo usos tanto en Extremadura como en Cataluña. Lo más semejante, y que nosotros sí hacemos, a la cesión de uso es el régimen

de alquiler con acceso a la propiedad; a los siete o a los diez años, según la comunidad, se puede liberar el alquiler y pasar a propiedad. En eso jugamos con que los padres sean los titulares porque los hijos no tienen todavía un contrato de trabajo indefinido o tienen una situación precaria; los padres avalan y figuran como socios cooperativistas y a los siete o diez años, o antes, en cuanto pueden, porque los hijos tienen ingresos o un contrato fijo, pasan la vivienda del padre al hijo. Sobre la cesión del uso haremos unas publicaciones inmediatas en cuanto termine de estudiarlo la comisión, porque en una carta, una firma invitada del presidente de esta Comisión, también hacía referencia a la cesión del uso. Usted sabe que en Cataluña un paisano suyo, Pere Esteve, que es el vicepresidente de mi confederación y presidente de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña está profundizando en la cesión del uso y pronto tendremos un texto articulado para poder propiciar esta solución.

Voy terminando las contestaciones. Ya les he comentado la peripecia de la Ley de Economía Social. Estaba clarísimo y diáfano, pero no ha prosperado. Espero que con su ayuda podamos introducirlo próximamente en una adicional. Por último, lo del fraude. Para nosotros, naturalmente es una de las fundamentales preocupaciones evitar que se creen cooperativas ficticias, cooperativas que en algún tiempo se llamaban marrones, y que no hemos logrado descartar. Es inevitable que tres ciudadanos constituyan una cooperativa en un registro de cooperativas de una comunidad autónoma y empiecen a funcionar. Nosotros, hasta donde podemos, les recomendamos, les llamamos, les exhortamos, les amenazamos, y si no nos hacen caso y no rectifican, se lo pasamos a la Inspección de Trabajo, que no siempre funciona adecuadamente, porque los inspectores de trabajo —y que me perdonen— están especializados en siniestralidad, en convenios colectivos, en otras cosas, pero de cooperativas no tienen la más remota idea. En vista de eso, normalmente se lo pasamos al fiscal, que es hasta donde podemos llegar para la persecución de este tipo de alteraciones de cooperativismo por parte de intrusos o de personas ajenas al sistema.

No sé si les he contestado a todo. Perdonen si me he dejado alguna cosa; con mucho gusto les respondo. A usted le mandaré inmediatamente los datos que me ha pedido.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señor Vázquez. Ha sido un placer muy grato tenerle aquí esta mañana. En nombre de los grupos parlamentarios aquí presentes queremos también agradecer los contenidos de su comparecencia, darle las gracias por su claridad, felicitarle por su trabajo y por su empeño, desearle muchos éxitos y espero que nos veamos por aquí en otras ocasiones. El letrado me dice que, aunque estemos al borde del precipicio, no vamos a dar un paso adelante. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)**

— **DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (OLANGUA FERNÁNDEZ). A PETICIÓN DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS SOCIALISTA, POPULAR EN EL CONGRESO, CATALÁN (CONVERGÈNCIA I UNIÓ), VASCO (EAJ-PNV), ESQUERRA REPUBLICANA-IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS Y MIXTO. (Número de expediente 219/000717.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar la sesión con la tercera y última de las comparecencias previstas. Como ustedes saben, la Mesa y portavoces de esta Comisión acordó invitar al presidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo para informar sobre la situación actual de la vivienda en España. El presidente de esta asociación, señor Villanueva, que no ha podido estar presente, nos comunicó que delegaba su presencia y la comparecencia en su vicepresidente, don Pablo Olangua Fernández, a quien damos la bienvenida a esta Comisión. Ya conoce nuestro procedimiento, porque ha estado presente aquí en la última comparecencia y, por tanto, agradeciéndole una vez más a él y a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo la gentileza que han tenido y las facilidades que han dado para poder realizar esta comparecencia, le doy la palabra por un tiempo de veinte minutos.

El señor **VICEPRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO** (Olangua Fernández): Quería agradecer en nombre de AVS, la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo de España, la invitación que nos han cursado para poder exponer en esta Comisión todas aquellas cuestiones que están preocupando al sector público de promoción de vivienda, cuestiones que hemos ido trasladando de forma periódica a través de las buenas relaciones que hemos mantenido con el ministerio, con la Secretaría de Estado en particular, y que esperamos que sigan siendo así de fructíferas.

En primer lugar, los promotores públicos, al igual que decía el anterior ponente que tiene una diferencia respecto al sector privado, creo que también mantenemos una cierta diferencia con los otros dos ponentes anteriores, con el sector privado y con el sector cooperativo —aunque tenemos muchas cuestiones en común con el sector cooperativo—, en que el objeto social fundamental de los promotores públicos es facilitar el acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos. Es un sector que difícil cabida puede tener en el mercado libre y sería muy difícil, por otra parte, que el propio mercado del promotor privado pudiera acoger a todos estos sectores que, como digo, tienen serias dificultades de poder acceder a una vivienda. Primero voy a entrar en cuestiones generales para posteriormente descender a los dos programas fundamentales que se están desarrollando por

el ministerio, las comunidades autónomas y los ayuntamientos, como son las políticas de rehabilitación, que no se han tocado demasiado, y el tema del alquiler.

En primer lugar, entrando en las cuestiones generales, insistiré en lo que creo que ha quedado muy claro por los ponentes anteriores, en la dificultad de acceso a la financiación. Esta es una de las situaciones clave y fundamentales que venimos reivindicando continuamente al ministerio para que se adopten las medidas precisas que garanticen la ejecución del plan. La reducción de vivienda protegida que se viene produciendo en los últimos años —desde el año 2008— está ahora, según los últimos datos que ha facilitado el ministerio, en torno a las 30.000 viviendas. Obviamente, esto es prueba de la situación que hoy mismo nos estamos encontrando. Las consecuencias no son a nivel macroeconómico sino a todos los niveles, incluso de formación de hogares. Creo que tiene una repercusión extraordinaria para el tema de la economía. Esta grave situación de financiación que tenemos los promotores públicos creemos que se ha visto agravada por la última modificación del real decreto regulador del plan estatal, el último decreto, el Real Decreto 1713/2010. En este real decreto se establecía la obligación en los préstamos a promotor de recoger ya el tipo de interés al cual el subrogado iba a acceder a ese préstamo. Los máximos diferenciales para el subrogado era el 1,25 y el 2,50 para el préstamo promotor. Esto está llevando a que las entidades bancarias consideren que el 1,25 está fuera de mercado y está obligando a contratar a los promotores públicos o bien ciertas operaciones o bien otro tipo de procesos o a realizar operaciones bancarias que lleven a aumentar este diferencial del 2,50 hasta operaciones del 3,50. Por ello esta es una de las cuestiones que queremos exponer muy claramente, todos los promotores públicos estamos sufriendo la necesidad de conseguir estos préstamos para seguir promoviendo vivienda y nos encontramos con esa gran dificultad añadida a la ya falta de financiación. Por lo tanto, nuestra propuesta va dirigida muy claramente, primero, a que se garanticen —como antes se ha comentado— los 126 convenios que se han suscrito con entidades bancarias, que se garantice la ejecución de los préstamos convenidos y que se mantengan los tipos de interés que se han fijado en el plan. Incluso nosotros, los promotores públicos, haríamos una propuesta que quiero que se entienda en el contexto que estamos planteando, no de forma aislada; estaríamos conformes incluso con que se hiciera una revisión de los cupos fijados con las comunidades autónomas, siempre y cuando se garantice que esos cupos van a tener financiación para poder desarrollarse, porque si no, al final nos encontramos con unos cupos que, presentadas las calificaciones, existen serias dificultades para acceder a esa financiación.

Segunda cuestión que está afectando de forma importante a los promotores públicos. Debe tenerse en cuenta que la deuda de las empresas públicas computa dentro de la deuda municipal, salvo en aquellas empresas que tienen una actividad en los recursos que obtienen fundamental-

mente a través del mercado. Dentro de nuestra asociación, dentro de las 165 asociados, empresas públicas tanto autonómicas como locales, la inmensa mayoría está sujeta a esta limitación donde su deuda computa en la deuda municipal. El Real Decreto-ley 8/2010, que adoptaba medidas extraordinarias contra la reducción del déficit y trataba de evitar que se establecieran nuevas contrataciones de préstamo, bien de capital público o privado, en cualquiera de sus modalidades para hacer inversiones, está afectando de forma importante a las empresas. Es decir, las empresas necesitamos suscribir créditos para poder promover y esta limitación, al implicar los préstamos que solicitamos un incremento de la deuda municipal, está suponiendo una disminución en la capacidad económica de nuestras empresas. Nos consta, o así nos lo ha trasladado la secretaria de Estado en la última reunión que se mantuvo en febrero, que se estaba estudiando una propuesta dentro de la ayuda a haciendas locales con el fin de poder analizar estas situaciones y tratar de evitar al máximo que esta situación se siga manteniendo. Respecto a la financiación, también hemos asistido, a través de AVS, a reuniones mantenidas entre el ministerio y el BEI, el Banco Europeo de Inversiones, con el fin de poder obtener nueva financiación para promociones de alquiler, para actuaciones de renovación urbana. Ahí propondríamos también que, a través de acuerdos o financiación BEI-ICO, pudieran financiar cuando menos el 50 por ciento de las promociones, de tal forma que se acudiría a la banca privada exclusivamente para recibir financiación por el otro 50 por ciento. Así se reduciría al riesgo por parte de las entidades bancarias de la banca privada y podríamos obtener una mayor facilidad de acceso a la financiación.

Estas son las cuestiones generales de falta de financiación que en este momento tenemos los promotores públicos, pero no solo nos afecta a los promotores como tales sino a nuestros adjudicatarios. Como decía anteriormente el señor Vázquez Fraile, nosotros adjudicamos vivienda a través de unos procesos de transparencia y concurrencia que nos llevan a que, una vez que el adjudicatario cumple o somos capaces de cubrir su expectativa de acceso a una vivienda, posteriormente, cuando va a subrogarse en el préstamo cualificado, no obtenga la posibilidad de hacerlo y, por tanto, vea decaída su expectativa de acceder a una vivienda, no solamente en el ámbito protegido sino, como digo, en el acceso a la formación de un nuevo hogar, ya que prácticamente le resulta imposible acceder al mercado libre. Realmente ese decreto 1.713 que modifica el plan estatal ha suprimido las AEDE; sí es cierto que una reivindicación que se hizo desde AVS inicialmente, por un teletipo del que ayer tuvimos conocimiento, parece indicar que se van a ampliar esas AEDE a todas las calificaciones que existían antes de la entrada en vigor de este real decreto. Es decir, todas las calificaciones provisionales que estaban concedidas a fecha 31 de diciembre de 2010 van a tener posibilidad de acceder a estas AEDE, lo mismo que a la financiación de los

préstamos cualificados, equiparándose un poco a la disposición adicional cuarta de ese real decreto, que para el sector cooperativo sí se había establecido esta posibilidad, por lo que agradecemos el esfuerzo que en ese sentido se está realizando. No obstante seguimos reivindicando claramente que las AEDE se mantengan cuando menos para rentas que estén por debajo de 3,5 veces el Iprem. El esfuerzo económico que las familias tienen que estar realizando en estos momentos, con estas modificaciones y en la situación actual, se está incrementando de forma importante. En los primeros cinco años, que son los de máximo esfuerzo por parte de las familias para acceder a una vivienda, tanto en régimen especial como en régimen general, el incremento del esfuerzo económico ha sido del 10 por ciento para rentas inferiores a 2,5 veces el Iprem, y si nos vamos a rentas entre 2,5 y 3,5 veces el Iprem el esfuerzo económico ha aumentado un 6 por ciento. Esto obviamente repercute de forma muy clara en la adjudicación de viviendas protegidas, y hace decaer de forma rotunda la demanda con los problemas de gestión y gastos en los cuales incurrimos las empresas para mantener ese patrimonio al volver a adjudicarlo a nuevos solicitantes de vivienda. Nosotros proponemos que, si bien no es posible recuperar la AEDE, se puedan estudiar fórmulas a través de las desgravaciones fiscales durante los primeros cinco años que acumulen una mayor desgravación fiscal en esos periodos, en detrimento de los últimos años que quizá la situación de estabilidad de las familias es más clara, con el fin de facilitar ese acceso, y que se rebaje el esfuerzo económico que durante los primeros años de acceso a la vivienda tienen las familias. No quiero dejar la oportunidad de mencionar el tema de aplicación de un IVA reducido para la vivienda de régimen general en equiparación al régimen especial del 4 por ciento frente al 8 que actualmente está establecido.

En materia de suelo voy a hacer dos reflexiones. Una, referida a la financiación. Normalmente las empresas obteníamos una financiación del cien por cien a la hora de comprar suelo; en este momento las entidades bancarias, aquellas que entran y de las que somos capaces de obtener los créditos, no financian más allá del 80 por ciento. Esto unido al IVA que grava las operaciones supone que la tesorería necesaria para realizar, no la compra de una pequeña parcela, pero sí en operaciones de suelo que garanticen el futuro de la promoción de vivienda pública protegida, sea más difícil. Es evidente que la disponibilidad de tesorería, de 6, 7 y 8 millones de euros en ese momento para abordar un proceso de compra de suelo, solamente para la compra, dificulta gravemente esa posibilidad de comprar paquetes importantes de suelo. Otra reflexión en cuanto el suelo es el tema de los suelos dotacionales que se están utilizando a través de las figuras de los alojamientos temporales que el propio plan financia. Lo que pediríamos es que se clarifique fundamentalmente su régimen jurídico, por las complicaciones que tiene la promoción al tratarse de

bienes demaniales, su situación jurídica y su posibilidad de hipotecar, al tener que hipotecarse bien el derecho de superficie, bien la concesión administrativa, pero no directamente el suelo por su condición.

Ahora quiero centrarme en los dos programas que, tanto a nivel estatal como autonómico y local, tienen una incidencia fundamental, como son el alquiler y la rehabilitación. Comenzaré por el alquiler, y vuelvo a la financiación; la financiación es uno de los temas clave para poder promover el alquiler. Si ya es difícil obtener financiación en venta, en alquiler es prácticamente imposible, máxime cuando las entidades bancarias suelen recurrir para la valoración del inmueble a la capitalización de rentas. En estos casos tenemos que tener en cuenta que las rentas fijadas para las viviendas protegidas, unido a las circunstancias de que muchas de ellas son subvencionadas, lleva a que obviamente las empresas no tengan capacidad de devolver el préstamo con los recursos que obtienen del propio alquiler, sino que tienen que hacerlo con recursos propios. Esto lleva a que las valoraciones de las promociones se estén reduciendo al 60 por ciento, lo que lleva ya no solo a tener que aguantar durante los años correspondientes el déficit de tesorería, sino en estos casos a la puesta en marcha de la promoción, que lo hace prácticamente inviable. Sabemos que existen líneas del ICO que se están potenciando para favorecer la promoción de viviendas en alquiler, y en ese sentido insistimos en que estas líneas deben mejorarse y garantizar el cumplimiento de los otros objetivos del plan.

Unido a esta circunstancia también está el tema al que nos hemos referido antes, el endeudamiento a largo plazo. Para las promociones de venta los préstamos tienen normalmente un periodo de tres o cuatro años en lo que dura la promoción hasta que se puede vender, pero no así los temas de alquiler, que hasta que dure la calificación y pueda realizarse algún tipo de operaciones, al que me referiré posteriormente, son endeudamiento que —como digo— computan en los ayuntamientos, supone una reducción de la capacidad para poder hacerlo, e incluso se computa también como riesgo de la empresa, lo que lleva a una complicada situación de estas promociones. La nueva reducción de ayudas para la promoción del alquiler que ha introducido el último real decreto que modifica el plan, el incremento de los costes financieros y el incremento del IVA dificultan esta promoción de alquiler. Por dar dos ejemplos muy claros, en promociones a diez años, tanto en régimen general como en régimen especial, la necesidad de tesorería transcurridos los diez años está en 1,1 millones; es decir, hace falta tener 4,5 millones de euros transcurridos diez años para poder promover vivienda en régimen general o régimen especial en alquiler. Si nos vamos a los veinticinco años, la posible rentabilidad que se obtenía se ha reducido en 1,8 millones, y la rentabilidad se ha pasado del año doce al año veinticuatro en el régimen general, y del año diez al año diecinueve en el régimen especial. Con esto se pueden hacer una idea muy clara de la necesidad de

tesorería que hace falta para facilitar este tipo de promociones. En estos análisis no se tienen en cuenta ni los gastos de mantenimiento, ni los gastos fiscales, ni la desocupación de las viviendas que puede producirse en cada momento, y que son absorbidas directamente por las propias empresas o por la Administración local. Por tanto unimos esta petición que establecíamos anteriormente de la promoción de venta, e insisto en que se entienda en el contexto en que lo estamos planteando, el de la posibilidad, si hace falta, de llegar a una reducción de cupos, pero que se garantice el cumplimiento de los objetivos marcados por el plan, siempre y cuando nos permita poder acceder a la financiación para promover este tipo de viviendas.

Hay dos cuestiones que en este momento las empresas y los promotores públicos están analizando, una de ellas es la venta de las promociones en alquiler, bien a través de fondos inmobiliarios, como permiten tanto los planes estatales como los autonómicos, y dos figuras, una, que se ha introducido por esta última modificación, la posibilidad de vender las promociones transcurridos unos periodos determinados en derecho de superficie a los propios inquilinos. Fue una reivindicación que desde AVS se solicitó al ministerio que se estudiara, y se ha incluido en esta modificación si bien creemos que para ponerla en práctica se deben analizar una serie de variables que se determinan, y que no quedan muy claramente reflejadas en la normativa, con el fin de analizar en cada una de las circunstancias si realmente podemos acceder o no a este tipo de operaciones. Lo mismo ha sucedido con la posibilidad que se establecía de venta a los propios inquilinos; se ha establecido una mayor rigidez a la hora de venderla transcurridos los diez años de calificación; ahora es necesario preverlo en la calificación provisional y en la definitiva, y se exige la estancia de cinco años al inquilino; anteriormente no se exigían estos requisitos y permitía una mayor flexibilidad de estudiar en cada momento. Estas operaciones, manteniéndose los patrimonios públicos de alquiler, permiten en determinados momentos poder obtener tesorería que no se obtiene por la financiación privada, y permite mantener la actividad de los promotores públicos y volver a realizar vivienda protegida para los más necesitados. Para terminar la parte de alquiler por lo menos citarle que nos gustaría de los promotores públicos que hubiera mayor acuerdo entre la Administración estatal, autonómica y municipal a la hora de gestionar los programas o actuaciones de sacar al mercado las viviendas vacías con el fin de poder optimizar recursos y sinergias que en cada uno de los ámbitos puedan existir.

Respecto a la rehabilitación, que creo que no se ha tocado, o por lo menos demasiado o nada en las anteriores intervenciones, sí me gustaría trasladar que los promotores públicos somos el auténtico motor de la rehabilitación, y sobre todo de aquellos ámbitos especialmente degradados. No solamente nos preocupamos por que las edificaciones sean más eficientes, consuman menos energía y tengan unos mejores servicios, sino que

exista una mayor cohesión social, unida a todas las infraestructuras que tienen estos ámbitos, con el fin de garantizar una mejor convivencia dentro de estos entornos. Nos parece muy acertado el Plan Renove que ha realizado el ministerio a través del plan estatal, pero creemos que no deben dejarse de lado las intervenciones conjuntas y coordinadas con comunidades autónomas y municipios. La experiencia nos está demostrando que son las actuaciones conjuntas las que garantizan la viabilidad de estas operaciones, y las actuaciones integrales no deben dejarse aparcadas por priorizar exclusivamente las actuaciones aisladas de edificios, porque como digo no solamente hay que actuar sobre la parte técnica de las edificaciones, sino también sobre la parte social, consiguiendo una mayor cohesión en determinados ámbitos que favorezca toda la rehabilitación y revitalización de los entornos.

En primer lugar, el acceso a la financiación. Decíamos que si en venta es complicado, en alquiler es prácticamente imposible, y comprenderán que el acceso a un préstamo cualificado por una comunidad de propietarios que va a rehabilitar su edificio es misión imposible. Muchas rehabilitaciones no comienzan porque falta la financiación, tenemos que tener en cuenta que precisamente las áreas de especial necesidad son ámbitos donde la capacidad económica no es excesiva, o es más bien baja, y en muchas ocasiones no se inician las rehabilitaciones, o dentro de los procesos de rehabilitación en mitad de la operación tienen que paralizarse las actuaciones porque no hay financiación. Sería interesante que se buscaran vías, a través del ICO o alguna fórmula que permitiera que las comunidades de propietarios pudieran acceder a esos préstamos cualificados que garanticen la ejecución de las rehabilitaciones.

Otra de las cuestiones que afecta a los promotores públicos es que en muchas ocasiones compramos edificios con objeto de rehabilitar. Esta compra de edificios se hace normalmente cuando la actuación privada de los residentes del edificio la hacen inviable, bien por la existencia masiva de infravivienda o bien por las condiciones económicas que existen. En estos casos se debe pagar el ITP en el momento de la compra, y posteriormente hay que pagar el IVA de las operaciones; luego haré una pequeña referencia al concepto de IVA fiscal, muy reducido y que lleva a tener que tributar ya no al tipo reducido del 8 sino al 18. Lo que proponemos es que se estudien estas medidas fiscalmente, teniendo en cuenta que mayoritariamente estos edificios rehabilitados se destinan a alquiler, a operaciones de realojo y a familias de muy baja capacidad económica.

Para las ventanillas únicas, que tenemos conocimiento de que han sido tratados en las últimas intervenciones de la secretaría de Estado, nosotros proponemos que se mantengan financiadas obviamente por todas las comunidades que intervienen en los procesos de rehabilitación, no solamente cuando se crean los propios órganos gestores, sino además cuando las propias empresas públicas son las que destinan o ponen sus recursos para

realizar este tipo de operaciones. En muchas ocasiones no se crean oficinas específicas, sino que el personal propio de las empresas, de los promotores públicos asumimos esas funciones. Lo que pedimos es que también se financien, ya que actualmente se está financiando en la mayoría de las ocasiones por las propias empresas o la Administración local.

El abono de las ayudas, que actualmente se está recibiendo para las actuaciones de rehabilitación integral, proponemos que sean al 50 por ciento al inicio de la anualidad y el otro 50 por ciento una vez finalizada la anualidad, previa justificación del gasto. Actualmente se están recibiendo las aportaciones a año vencido, lo cual lleva a una de dos: o a tener que adelantar las subvenciones, cuestión muy complicada en estos momentos, o a que el subvencionado, el destinatario de las subvenciones tenga que esperar a recibir los fondos, lo cual retrasa de forma importante la posibilidad de realizar este tipo de actuaciones. Los promotores públicos también proponemos la revisión de la Ley General de Subvenciones; no es lo mismo conceder una subvención tipo para cualquier actividad que para una actuación tan específica y tan complicada como una rehabilitación; creemos que debe establecerse un marco específico para regular todo el proceso de concesión de subvenciones en el ámbito de rehabilitación que permita evitar todas las complicaciones que los procedimientos en las intervenciones municipales suelen poner, en aplicación de esa ley y de ese reglamento, que actualmente está previsto de forma muy general para la concesión de subvenciones en todos los ámbitos.

También queremos dejar constancia de que es necesaria la búsqueda de nuevas vías de rehabilitación. Nos parece muy acertada la Ley 2/2011, que aunque lo toca, no voy a entrar en si es o no apropiado meter el tema de rehabilitación en la Ley de Economía Sostenible, pero sí por lo menos las dos referencias que se hacen en los artículos 107 a 111 son apuestas atrevidas que necesitarán de voluntad política para su puesta en práctica, y sobre todo de consenso con las administraciones para que puedan realizarse. En ese sentido insistimos en la necesidad de que se busquen nuevas vías consensuadas que permitan incidir y actuar en rehabilitaciones en aquellos ámbitos en los cuales las ayudas no son suficientes para poder hacerlo.

En el tema de las deducciones fiscales por rehabilitación creo que debe darse una vuelta. Actualmente los requisitos del 25 por ciento del importe de rehabilitación, del 25 por ciento del valor de la vivienda, los ingresos, son un límite complicado de alcanzar para poder tener derecho a las subvenciones, y lo que plantearíamos es que se equipararan todas aquellas actuaciones de rehabilitación que son subvencionadas por los planes, deberían tener el concepto fiscal idéntico para poder tener deducciones, y lo mismo para los límites de ingreso, que deberían ser los mismos que los de vivienda protegida. Si estamos financiando la vivienda protegida en compra o en alquiler con unos determinados límites, entendemos

que la rehabilitación debería tener esos mismos límites. En cuanto al IVA más o menos las mismas peticiones de un concepto fiscal más amplio, que permita que todos aquellos conceptos subvencionados sean objeto de tipo reducido de IVA, eliminando igualmente la necesidad del 25 por ciento del valor de la obra en relación con el precio de la vivienda.

Para terminar únicamente dos temas de los que por lo menos queremos dejar constancia; el hacinamiento es un problema importante que nos encontramos los promotores públicos en ámbitos de rehabilitación, y es una competencia que no puede abordarse exclusivamente en los ámbitos municipales; creo que es preciso que, tanto a nivel estatal como autonómico, se lleguen a consensos que permitan evitar este tipo de situaciones. Y otro de los problemas que tenemos, consecuencia de ese proceso que se alarga de gestión en el tema de adjudicaciones de vivienda protegida, yo no hablo de *stock* porque desde el momento en que una vivienda protegida, que adjudicamos los promotores públicos, es renunciada por parte del adjudicatario, inmediatamente entra de nuevo en la ruleta de adjudicación, pero sí durante ese periodo que la vivienda no se encuentra ocupada, con los problemas de ocupación, me refiero a ocupación con entrada de manera violenta en las viviendas, con el problema y los largos periodos judiciales que es necesario abordar para poder recuperar esa vivienda y volver a adjudicársela a un ciudadano que cumpla con los requisitos exigidos.

Sin más reitero nuestro agradecimiento por la comparecencia, la oportunidad que nos han dado, y obviamente quiero brindar la participación de la asociación en todo aquello que se nos demande para alcanzar el objetivo de facilitar el acceso a los sectores más desfavorecidos.

El señor **PRESIDENTE:** Muchas gracias por su intervención, señor Olangua, por su aportación, que creo que también es muy provechosa desde el punto de vista de la Comisión; voy a pedirle algo que siempre pedimos a nuestros comparecientes, y es si nos puede hacer llegar el texto realmente importante que ha resumido, y si puede hacer llegar este texto a la secretaría de la Comisión para que así puedan disponer todos las señoras y los señores diputados de sus aportaciones en toda su riqueza de matices y de cifras, que como usted puede imaginar nos interesan y que son difíciles de captar en su totalidad, al menos en una intervención como la suya. Le agradezco también el esfuerzo de síntesis que ha hecho, y por tanto vamos a pasar ya al turno de portavoces. **(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia).**

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Pasamos al turno de preguntas, y tiene la palabra por parte del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió el señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU:** En nombre del Grupo de Convergència i Unió, muchas gracias señor Olangua

por sus aportaciones. A mí me gustaría pedirle algunas cuestiones concretas. En primer lugar, usted ha hecho referencia a una cuestión que nos llega por distintas entidades promotoras públicas de suelo, que son las dificultades que hay con las adjudicaciones. Muchas veces hay una lista, un registro, se hace una primera adjudicación, pero algunos de los peticionarios tienen motivos propios, porque por desgracia sus condiciones han cambiado, gente que ha pedido una vivienda, que tenía trabajo y que cuando le llega el turno no tiene trabajo, o tiene miedo a perderle y renuncia, u otros que aun no renunciando no consiguen acceder al crédito. A mí me gustaría conocer si usted, como representante de la Asociación de Promotores Públicos, tiene algún tipo de dato referido a si esta circunstancia que le estoy relatando tiene algún valor que nos permita, con cierto rigor, hablar de esta problemática, es decir, qué porcentaje de personas tienen que renunciar o qué porcentaje de familias no pueden acceder al crédito. Evidentemente que esto suceda en un cierto porcentaje significativo creo que plantearía la necesidad de que, desde el punto de vista legislativo o desde el punto de vista de la actuación del Ejecutivo se tomaran medidas para coadyuvar a la disminución de este fenómeno. Por lo tanto a mí me parece que esta es una cuestión importante.

Desde otro punto de vista usted ha expresado dificultades de financiación, no es ninguna novedad ni tampoco a lo largo de esta mañana se ha dejado de decir por parte de todos los sectores, y ha sugerido dentro de un punto de vista positivo —a nuestro grupo es lo que nos gusta siempre, las dificultades son las que son, pero hay que buscarle salidas— una posible fórmula de evitar los efectos negativos de la supresión de la ayuda estatal directa, consistente —ha dicho usted— en aumentar las desgravaciones fiscales en los cinco primeros años. A mí me gustaría que nos diera algún detalle más, pero, desde nuestro grupo político sepa usted que nos ofrecemos a poder trasladar en la primera ocasión posible esta demanda al Gobierno, desde el punto de vista de las fórmulas parlamentarias, porque me parece que es una posición inteligente y que seguramente podría ser muy útil, por lo tanto me gustaría que nos diera alguna pauta más, y me gustaría que si su asociación lo tiene estudiado nos hiciera llegar, por supuesto a todos los grupos —yo lo pido en nombre de mi grupo—, una propuesta concreta para que la podamos elevar a la consideración del actual Gobierno del Estado español.

Usted también ha hablado de la aplicación del tipo reducido del IVA y de la aplicación de las deducciones fiscales que se pudieran equiparar de alguna manera a las distintas fórmulas de protección de vivienda. Aquí hay un campo muy importante para recorrer; nosotros lo hemos venido reclamando; hablaba antes de los pactos de Zurbano, donde reclamamos esta cuestión, y se consiguieron algunos avances, sustanciales pero muy tímidos a nuestro entender, y por lo tanto aquí no es una pregunta, sino que es una constatación de una posición política: nosotros estamos por la labor de que se simpli-

fique este marco tan complejo y que haya una absoluta cooperación. Es decir, que cuando tu declares alguna actuación como protegida en determinados regímenes, automáticamente conlleve las deducciones fiscales y la aplicación del tipo superreducido, y nosotros estamos absolutamente de acuerdo en esta cuestión.

Desde el punto de vista de la vivienda en alquiler otro aspecto que usted ha relatado, y sobre el cual no sé si puede darme más concreciones, pero también le pido propuestas por escrito, es el de favorecer la posibilidad de venta para promociones de alquiler para obtener tesorería. Me parece también una posibilidad muy inteligente, y usted habla de que incluso alguna de las últimas regulaciones normativas han introducido mayor rigidez; a mí me parece francamente un despropósito, y por lo tanto en este aspecto también nos gustaría tener más información, y desde luego sepa usted el compromiso de mi grupo en acometer de inmediato todo tipo de iniciativas para convencer al Gobierno de que hace falta cualquier mecanismo que dé tesorería, porque este es uno de los principales problemas que tenemos en estos momentos y que tienen ustedes como promotores públicos.

En cuanto a la rehabilitación usted habla de nuevas fórmulas, habla del ICO. Creo que hay un programa que creo que se llama Jessica, del BEI, y quisiera saber si este programa aporta o puede aportar alguna financiación concreta a la rehabilitación distrital, o a ámbitos de rehabilitación integral. Este es al menos el objetivo inicial de la Unión Europea, y no sé si este es un instrumento que haya podido aplicarse. En cualquier caso me parece una fórmula a explorar la del ICO, en coordinación y aprovechando las líneas que tiene el Banco Europeo de Inversiones, sí creo que francamente es una línea en positivo.

Voy acabando, porque usted nos ha dado cantidad de informaciones, que le agradezco, cantidad de ideas, muy positivas todas ellas, en el tema de las subvenciones, también tomamos nota y le demandamos más información, bien hoy o por escrito, y repito que lo hago por mi grupo, pero creo que todos los grupos estamos interesados en esta cuestión.

Finalmente usted ha acabado con un tema muy importante, que es el problema del hacinamiento, donde usted en nombre del sector local, de la Administración local pide también apoyo; nosotros tomamos buena nota, y esta es una cuestión que seguramente va mucho más allá de la política de vivienda, pero visto que usted ha querido introducirlo, nosotros como partido muy vinculado a temas de sensibilidad social y de defensa de políticas de inclusión, tomamos buena nota de esta cuestión que usted de manera muy positiva acaba de introducir. Le agradezco extraordinariamente sus aportaciones.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación, y alterando un poco el orden, va a intervenir la señora Buenaventura.

La señora **BUENAVENTURA PUIG**: Perdona, pero no he podido estar en su comparecencia; seguro que ha sido interesante y es fácil que las preguntas que le pueda realizar ya las haya explicado. Lo siento, pero estaba en otra Comisión.

A mí me gustaría saber qué opina sobre los fuertes recortes padecidos en el presupuesto de Vivienda, en los últimos presupuestos, y si estos recortes han condicionado a las promociones ya iniciadas por parte de su asociación. Por otro lado también me gustaría saber qué papel tiene la promoción pública en la reactivación de la programación de la vivienda protegida, y por otro lado cómo juzga la relación de las entidades financieras con la promoción de vivienda social por lo que hace al financiamiento, tanto al promotor como al comprador. Y por último cuál sería su apreciación sobre la posibilidad de reconducir hacia el alquiler todo el *stock* actual de vivienda vacía, y en qué condiciones piensa usted que sería factible poderla realizar. Como decía al principio, siento no haber estado en sus explicaciones.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Ningún problema. A continuación tiene la palabra por parte del Grupo Parlamentario Popular el señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Desde mi grupo parlamentario también le damos la bienvenida al vicepresidente de la AVS, como ya sabe procedo del sector de promotores públicos de vivienda y suelo, y por lo tanto comprendo siempre los problemas que normalmente plantean. Voy a comenzar pidiéndole disculpas si me tengo que ausentar antes de que termine su intervención, puesto que tengo otro compromiso y la Comisión ha ido retrasada; por lo tanto estará presente la portavoz adjunta del grupo parlamentario y en todo caso también recurrirá al «Diario de Sesiones». Le pido disculpas anticipadamente.

Voy a intentar ser muy breve en las cuestiones que más nos preocupan a nosotros. Ha habido una caída brutal del inicio de vivienda protegida; normalmente en épocas de crisis económicas en que la vivienda libre cae o tiene esa caída es compensada siempre por un mayor crecimiento de la vivienda protegida, o por lo menos se mantiene estable, pero ha caído, ha caído de una forma brutal y usted hacía referencia a que no existe *stock*, puesto que inmediatamente que se queda libre una vivienda protegida es asumida por otro comprador en un principio, con lo cual doy por hecho que la vivienda protegida, cuyos parámetros para los posibles beneficiarios de una vivienda protegida, por el límite de ingresos relacionados con el Iprem, deben estar en el 80 por ciento de la población, quiero estar seguro de algo que le pregunto: yo estoy convencido de que actualmente sigue habiendo una enorme demanda de vivienda protegida, tanto en alquiler como en venta, y si existe una enorme demanda, lo lógico es que los promotores públicos y los promotores privados en el régimen de promoción privada de vivienda protegida fueran un

sector que no hubiera tenido las caídas que ha tenido, con lo que no me queda otra conclusión: si teniendo demanda ha tenido una caída la vivienda protegida se debe a que carece de financiación, y carece de financiación a pesar de que el ministerio firmó en su día unos convenios de financiación de esas viviendas protegidas, yo quisiera que me dijera si esa caída de financiación o ese cierre del grifo por parte de las entidades financieras, incumpliendo en principio lo convenido con el ministerio, si ha caído el préstamo al promotor o también están teniendo serias dificultades en la subrogación de los préstamos hipotecarios. Y luego, por los datos que usted conoce, yo me imagino que sí, si todas las empresas privadas, y en este caso públicas, estos promotores, a la hora de contratar, no el alquiler, sino la venta a sectores de la población tienen en cuenta unas normas de funcionamiento o criterios de adjudicación o de subrogación que les pueda haber dado las entidades financieras. Yo me imagino que a la hora de pedir en los contratos privados toda la documentación sobre la renta y demás hay una especie de filtro para no firmar ni visar un contrato a aquellas personas que realmente no tienen ingresos para acceder ni siquiera a la vivienda protegida y habría que derivarlo a la vivienda protegida en alquiler. A pesar de esos filtros, cuando llega ese contrato visado, filtrado, verificado por las administraciones públicas y por los promotores, ¿se producen denegaciones de los préstamos hipotecarios? Me refiero, por ejemplo, a si los promotores tienen en cuenta que un ciudadano, sabiendo cuál es la cuota de amortización, no dedique más del 30 por ciento de sus ingresos. A pesar de eso, cuando llega a la entidad financiera ¿deniegan la subrogación?

Segunda cuestión, la supresión de las ayudas directas a la entrada. Me gustaría que especificara más ese acuerdo que puede haber adoptado la secretaría de Estado para incorporar, en principio, concesiones de ayudas directas a entradas cuya tramitación había rechazado. Yo creo que habría que modificar la disposición transitoria, porque no solo es para las calificaciones provisionales, la disposición adicional en su apartado 4, lo que dice es: siempre que hubiera cupo, aunque no se hubieran superado los cupos, pero es que esos cupos normalmente han sido superados, siendo animadas las comunidades autónomas por parte de la secretaría de Estado o por parte del ministerio. Es decir, como tenemos una financiación, una reserva de eficacia y además los planes son plurianuales, superen los cupos, que es un éxito para todo. Y luego resulta que a final de año cortan la reserva de eficacia de ese año, del 2010, y por lo tanto muchas comunidades autónomas que ya habían superado los cupos se dan cuenta que empiezan a ser rechazadas ayudas directas a la entrada que ya habían estado tramitadas, cuando los que han accedido a ellas son legítimos beneficiarios de la ayuda y cumplen todos los requisitos, pero esa superación de los cupos hace que se rechazasen muchas ayudas directas a la entrada. Como los han quitado de cuajo con los recortes presupuestarios a los que ha hecho referencia la portavoz de Iniciativa per Cata-

lunya Verds, yo planteo que se pueden hacer con respecto a los cupos plurianuales, dado que el plan plurianual es hasta 2012. Y digo esto porque si no sería frustrar las legítimas aspiraciones y expectativas de ciudadanos que, cumpliendo todos los requisitos para ser beneficiarios de la ayuda, solo por el hecho del recorte social que supone la ayuda directa a la entrada se pueden ver perjudicados.

Por último, comparto con usted que en la rehabilitación sobre todo de amplias áreas, de barrios enteros, tanto de las ARUS como de las ARI, es fundamental el motor de las empresas públicas, que son las que sobre todo en temas de asuntos sociales, de realojos, de cambios y en aquellas operaciones que suponen la renovación y por lo tanto derribar las viviendas antiguas para volver a construir otras necesitan sin duda alguna un fuerte impulso público. Pero también creo que la rehabilitación va a ser un fracaso si no se prima la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, que esa sí es privada completamente y por lo tanto es de iniciativa privada, pero debería darse una mayor facilidad, flexibilizar los requisitos de accesos a todo tipo de ayudas, de subsidiación de préstamos, etcétera, para que una comunidad de propietarios o una vivienda concreta, por la iniciativa de sus propietarios o de la comunidad de propietarios, pueda iniciar la rehabilitación, lo que daría una mayor movilidad al sector.

Muchas gracias por su comparecencia y por la información que nos ha trasladado.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación, por parte del Grupo Parlamentario Socialista, el señor Méndez.

El señor **MÉNDEZ GUILLÉN**: Gracias, señor Olangua, por su comparecencia hoy en esta Comisión.

Yo le voy hablar desde el otro lado, no desde el del promotor sino desde el del adjudicatario. Por cuestión generacional y también por suerte al igual que usted también resido en Madrid, en mi caso en el municipio de Alcorcón, y tengo la suerte de haberme podido emancipar gracias a políticas públicas de vivienda que han hecho posible que los jóvenes podamos salir de nuestros municipios. Nuestras casas ya no son nuestro municipio, porque, efectivamente, comparto lo que decía el portavoz del Partido Popular, existe una demanda clara de vivienda protegida, sobre todo de las personas más jóvenes, y sirva de referencia lo que más conozco que es mi comunidad, donde existe una demanda de 300.000 jóvenes que siguen esperando una vivienda pública en la Comunidad de Madrid cuando tan solo existe una oferta de 100.000 desde hace casi ocho años. En cualquier caso, esto no es de lo que hemos venido a hablar aquí.

Compartimos con ustedes el principio de construir ciudades, ciudad como un espacio de socialización, es decir, que ciudad no es solamente edificar, levantar casas, sino que conceptos como sostenibilidad, el desarrollo sostenible, la cohesión social, el reequilibrio a través de

los ARIS, que también se han mencionado en esta comparecencia, contribuyen desde luego a la igualdad, a la integración y a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, y, desde luego, son entidades como la suya y las que la integran las que hacen posible desarrollar el artículo 47 de la Constitución, es decir facilitar el acceso a la vivienda —como bien decía usted— de aquellos que tienen o tenemos en algún momento más dificultades para poder acceder a ella. Pero sí que es cierto que cuando uno mira los datos, el acceso a la vivienda, la facilidad para acceder no es lineal y depende también de comunidades y administraciones, por eso me gustaría saber si tienen algún tipo de estudio, de dato, que nos pueda indicar qué administraciones están favoreciendo más el acceso a la vivienda de protección y qué medidas podríamos tomar para homogeneizar el acceso a la vivienda. Voy a explicarme mejor. Un joven en Madrid invierte el 110 por ciento de su salario para poder acceder a una vivienda, en Extremadura, un 15 por ciento. ¿Qué tipo de medidas podríamos tomar o impulsar desde la Administración del Estado, de acuerdo con las comunidades autónomas, para acercar ese 110 por ciento al 15 por ciento?

Anteriormente a esta Ley del Suelo, en la anterior etapa de gobierno, se declaró todo el suelo urbanizable, y coincidiendo con ese periodo donde sí que existió un gran desarrollo urbanístico, desmesurado —hablaba el compañero de frescos, efectivamente frescos entraron y camparon a sus anchas durante mucho tiempo—, se produjo una disminución de 20 puntos en la vivienda protegida, según los datos que tienen ustedes en sus documentos y su página web, del 28,11 por ciento del total de vivienda protegida en 1993 al 8,11 por ciento en 2002. Querría saber si influyó el cambio de legislación, todo ese suelo urbanizable para favorecer la vivienda libre frente a la vivienda de protección en un momento donde parecía que sí que era más fácil acceder a la vivienda, y no estoy hablando de rentas altas, sino de gente que se incorporaba al mercado de trabajo y que, aun con dificultad, sí podría haber accedido a una vivienda de protección oficial. Y sobre todo, en este modelo de construir ciudad, ¿qué porcentaje del suelo en los nuevos desarrollos cree que hay que dedicar a la vivienda y qué para espacios dotacionales, infraestructuras, espacios para creación de empresas? Y si el Objovi estima que el coste máximo soportable para un joven, para un ciudadano, que puede invertir en la compra de una vivienda es el 30 por ciento de su sueldo, tanto en alquiler como en propiedad, ¿no cree que lo que deberían de intentar promover las administraciones es viviendas, tanto en propiedad como en alquiler, que se ajustaran a la media, que puede ser ese 30 por ciento del salario de una persona en su ámbito territorial y no preguntar cuánto gana para ajustar el precio del alquiler al salario de esa persona?

Por último, en su última comparecencia el presidente de la asociación en esta Comisión, el señor Francesc Villanueva, nos pedía ayudas a la Administración General

del Estado. Es cierto que estamos en un periodo económico complicado y es cierto que, como usted ha señalado, han existido recortes, y también es cierto, y se ha señalado en esta Comisión y en estas comparecencias, que hay 123 entidades que han suscrito acuerdos para impulsar la vivienda protegida, tanto en rehabilitación como en alquiler o en compra. Querría que me dijera, porque no sé si mis datos pueden estar mal, que si durante el año 2010 el 83 por ciento del total de las viviendas de protección que se iniciaron en el Estado, en España, estuvieron financiadas por el Plan estatal de vivienda de rehabilitación, porque creo que sería un dato importante, más allá de que, efectivamente, todos siempre queramos ayudar y contribuir más al desarrollo de la vivienda de protección.

Es cierto que se ha hablado aquí de superar los cupos; en 2009 se superaron y se llegó al 107 por ciento de los objetivos de financiación sobre los convenios. Pero sí que es cierto que nos volvemos a encontrar con un desigual reparto de este cumplimiento, encontramos comunidades como Andalucía o Asturias que se situaban en el 128 o 132 por ciento, o Baleares en el 157 por ciento, o comunidades como Galicia en el 74 por ciento, pero en Madrid solo se desarrolló el 31 por ciento de las ayudas que habían sido concedidas a la Administración territorial. A qué se puede deber este desigual desarrollo y en qué medida podríamos contribuir desde el conjunto de las administraciones, no solo de la estatal, a que no se perdiera ese dinero que, efectivamente —coincido con los señores del Partido Popular—, tan necesario es para conseguir la emancipación de los jóvenes.

Por último, con respecto a la rehabilitación, compartimos la importancia de la rehabilitación y compartimos además que es el sector público el que debe de impulsar la rehabilitación, pero también quiero recordar que se ha aumentado un 135 por ciento respecto al último trimestre en 2009-2010 el número de viviendas rehabilitadas por las ayudas que también se impulsaron desde aquí.

En cualquier caso, le agradezco su comparecencia, los datos que nos ha aportado y asegurarle que continuaremos trabajando, como siempre hemos hecho desde el Partido Socialista, en facilitar la emancipación de los jóvenes a través de la vivienda protegida, pero también de todos aquellos ciudadanos que lo necesitan por su situación vital o económica.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Para contestar las inquietudes y preocupaciones de sus señorías, tiene la palabra el señor vicepresidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

El señor **VICEPRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO** (Olanga Fernández): Por orden de las intervenciones, en primer lugar el portavoz de CiU pedía un porcentaje de renunciaciones sobre las dificultades de adjudicación. Es cierto que las renunciaciones han aumentado de forma importante, pero cuando se hace una

renuncia, el promotor público no recibimos directamente el motivo de la renuncia a pesar que se pregunta, pero a veces tiene que ver con otra serie de circunstancias que no con la financiación, si bien es cierto que en este momento la reducción o las dificultades de acceso y el incremento de las renunciaciones que se han producido tienen que ver muy directamente con el tema de la financiación. Por dar algún dato significativo de lo que puede ser sin que se considere como exhaustivo, en estos momentos cuando se entregan las viviendas de venta, cuando hay las subrogaciones y con los primeros adjudicatarios, podemos estar hablando en torno al 30 o 35 por ciento de renunciaciones según los casos, y en algunas ocasiones incluso más. La financiación es el gran problema que no solamente tiene el promotor sino que tienen el adjudicatario para acceder a la financiación. Esto, aunque me adelante en parte a otras intervenciones, tiene mucho que ver con la previsión del plan estatal de destinar el 30 por ciento y con lo que se hablaba sobre los visados o no de los contratos, si aun después de los visados que se establecen de los contratos se deniegan los préstamos. Las subrogaciones de los préstamos van independiente de las calificaciones, no hay ningún plan estatal ni autonómico, que yo conozca, que establezca límites por debajo; lo que se establecen son límites máximos de acceso a la vivienda, al 2,5 en régimen especial, al 5,5, luego nos vamos a precios limitados o tasados del 6,5 o 7,5, dependiendo de las comunidades, pero no se establecen límites por debajo. Si aplicamos un 30 por ciento en el acceso a una vivienda, una persona que tenga 1,5 veces el Iprem comprenderán que no se puede acceder a una vivienda con el 30 por ciento. Ahí está la dificultad, no es posible acceder a vivienda protegida para determinadas rentas. ¿Qué hacemos los promotores públicos? En algunos casos reorientar al alquiler a familias que no tienen ingresos y que vemos que no pueden acceder a venta, pero eso resulta complicado en ocasiones cuando lo que se demanda por el propio solicitante de vivienda es vivienda en venta. Es difícil conjugar un esfuerzo del 30 por ciento con el precio de la vivienda y con la situación de solvencia que piden los bancos. En las calificaciones definitivas se visan los contratos, pero no da ninguna garantía de concesión de financiación posteriormente. Hay promotores públicos dentro de la asociación que fijan límites por debajo, es decir, no adjudican viviendas o, más que no adjudicar, reorientan al solicitante de vivienda hacia el programa que se ajuste más a su perfil, no solamente económico sino social, en cuanto a edades, tipología de unidad familiar y, por supuesto, ingresos, con el fin de evitar que esa expectativa que inicialmente se genera, y que como decía anteriormente el portavoz del Grupo Socialista que le ha tocado poderla satisfacer, de ser adjudicatario finalmente no se materialice porque no pueda acceder a la vivienda por una falta de financiación. Como digo, el porcentaje ha aumentado de forma notable y eso está repercutiendo en la gestión de todas esas viviendas, porque los promotores públicos no adjudicamos directamente sino a través de procesos de con-

currencia, con baremaciones, sorteos o sistemas de selección, que hacen que se complique ese proceso y se alarguen las adjudicaciones de las viviendas.

Sobre la supresión de la AEDE, nosotros tenemos únicamente una noticia de ayer de Fomento sobre esa inclusión en esa disposición adicional cuarta. Decía anteriormente que todas las calificaciones anteriores a la entrada en vigor del decreto serían tenidas en cuenta, estableciendo una limitación para el resto de promotores, públicos o privados, pero parece ser que con esta noticia se equiparan, es decir todas aquellas promociones que en 2010 tuvieran calificación provisional parece ser que van a tener la AEDE y parece ser que van a ser financiadas aunque se hayan sobrepasado los cupos; insisto que es únicamente una noticia que tenemos de ayer que yo en mi intervención iba a desarrollar en el sentido de pedir que por lo menos entrasen todas esas AEDE y financiaciones, aunque fueran con cargo a presupuestos de 2011 o 2012, siempre y cuando no se hubieran excedido objetivos, pero puede ser que esa reivindicación que desde el sector público hemos realizado, y probablemente otros agentes, finalmente se haya adoptado.

La propuesta que realizamos para acumular las desgravaciones durante los cinco primeros años es una alternativa que consideramos teniendo en cuenta esta supresión. Actualmente todavía no tenemos un estudio absolutamente detallado por parte de AVS, pero estamos estudiando posibles alternativas para plantear, esta puede ser una, puede ser una reducción del IVA a la entrada, la AEDE es una ayuda directa a la entrada, pero es cierto que se recibe la subvención una vez realizadas las aportaciones, quizás una reducción del IVA en ese momento, que en la AEDE se pague directamente una reducción del IVA, o una desgravación durante esos cinco primeros años, que es cuando realmente se produce el esfuerzo máximo para acceder a una vivienda, porque hay que disponer del 20 por ciento más el pago del impuesto y es cuando las situaciones económicas suelen ser más precarias, que no una vez que se consigue una cierta estabilidad, transcurridos unos años. Sería bueno estudiar la acumulación de esas desgravaciones los primeros años que faciliten ese acceso y reduzcan el esfuerzo económico de las familias.

En cuanto al tipo reducido del IVA en la rehabilitación y las desgravaciones fiscales, en la asociación creemos que el concepto fiscal es mucho más limitado que el concepto de rehabilitación que se utiliza en los planes. Consideramos que si se están financiando determinadas actuaciones, las mismas actuaciones que financiamos deberían ser las que obtengan una reducción del tipo del IVA y que también las rentas que se están exigiendo, los límites de ingresos por arriba, para hacer las desgravaciones deben ser los mismos de acceso a vivienda protegida. Si estamos financiando la venta o el alquiler y financiamos la rehabilitación, establezcamos una equiparación de los ingresos y de las condiciones en cuanto a obtener los tipos de desgravaciones y de reducciones del IVA que prevén los planes.

Nos es grato a los promotores públicos escuchar estos posicionamientos sobre el tema de favorecer las ventas para el alquiler, porque obviamente la situación se hace muy complicada y todos los promotores públicos en la asociación estamos estudiando fórmulas en las cuales podamos conseguir financiación para, obviamente, mantener nuestra actividad y poder continuar construyendo viviendas de protección tanto en alquiler como en venta. La introducción de la posibilidad de vender en derecho de superficie promociones de alquiler al propio inquilino, porque el vender promociones enteras ya estaba incluido en los planes, es una vía que estamos estudiando los promotores públicos, que se está empezando a realizar. La posibilidad de vender a los inquilinos, porque ahora se ha introducido el derecho de superficie, fue una reivindicación que nosotros realizamos y nos parece adecuado, si bien, insisto, en la práctica habrá que estudiar todos los condicionamientos que pone el real decreto y ver si podemos llevarlo a cabo o no. Y la segunda cuestión que se introducía ya anteriormente sin la modificación era la posibilidad de vender las promociones a diez años al inquilino. Lo que se ha hecho en la modificación del Real Decreto 1713 es, creemos, limitar más esa posibilidad de venta, se exige que esa previsión se establezca en la calificación provisional, ya al inicio de la promoción hay que prever si voy a venderla o no, si la voy a ofrecer en venta, y segundo se exige que el inquilino lleve cinco años. Teniendo en cuenta el carácter rotatorio que tienen los alquileres lleva a que no todo se vaya a vender en el mismo plazo conviviendo la titularidad con el alquiler en promociones, lo que puede generar problemas de constituciones de comunidades y una mayor agilidad dentro de la gestión de los propios edificios.

Se ha hecho referencia también al proyecto Jessica y a los acuerdos con el ICO. En una reunión que hemos mantenido con el ministerio en la que estaba el ICO —y agradecemos la invitación que cursó a los promotores públicos— se habló de todos los programas a nivel europeo que podían financiarse, lo que sucede es que en muchas ocasiones en las cuantías para las renovaciones estamos hablando de 50 millones de euros, inversiones muy elevadas que no todos los promotores públicos pueden asumir o tienen operaciones de esa envergadura. Segunda cuestión, los programas europeos van siempre financiados a través de los correspondientes ministerios de Economía y consejerías de Hacienda, que establecen y distribuyen los objetivos, y hay que cuadrar muy bien todo eso dentro del complejo proceso porque, posteriormente, al llegar a Europa debe elegirse el proyecto concreto. Todos los promotores públicos tenemos mucho interés en esto. A través de Cecodas, que es la asociación de promotores públicos a nivel europeo, se está trabajando, tenemos dentro de la AVS una sección dedicada exclusivamente a todo el tema europeo y con especial insistencia sobre esto se han hecho varias jornadas con el fin de profundizar en este tipo de financiación en estos momentos, que conseguiremos o trataremos de hacer. Me alegro también que el hacinamiento sea una preocu-

pación porque aunque solo lo hemos mencionado, querríamos dejar constancia de ello. En cuanto al tema de las ocupaciones con violencia, insisto en el problema que eso genera, no solo para la gestión de esa vivienda, sino que distorsiona la convivencia de toda la comunidad, y lo digo con el fin de poder adoptar medidas que pudieran agilizar ese tipo de actuaciones.

La portavoz del Grupo Izquierda Unida hablaba del papel de la promoción pública en la reactivación del sector. Ya se ha hecho referencia a que efectivamente ha habido una reducción de las viviendas iniciadas a nivel estatal, pero creemos que la promoción pública, y en concreto el sector público, sí está actuando con un cierto equilibrio dentro de todo este proceso. Actualmente, las viviendas protegidas están —y llevamos dos años— en torno al 50 por ciento de la promoción total de viviendas, luego creemos que estamos siendo el punto clave para mantener el sector, obviamente, con los números que existen, pero sí estamos realizando un esfuerzo importante. Y, obviamente, dentro de ese número de viviendas iniciadas protegidas un importante papel lo juega el sector público, no solamente porque inicia viviendas con las diferentes calificaciones, sino que atiende a familias, insisto, que tienen verdaderos problemas o a las que prácticamente les sería imposible acceder a una vivienda en el mercado libre, y que, por otra parte, el mercado libre sería muy complicado que tuviera capacidad para absorber ese tipo de familias. En la relación de financiación entre promotores y compradores con las entidades bancarias creo que nos hemos extendido demasiado y, únicamente por decir una frase, la financiación es prácticamente o muy complicada para el promotor y diría que misión imposible para los adjudicatarios, que exigen unos ratios de solvencia muy elevados que no entran en el 70 por ciento y que están dificultando la gestión de forma importante. En cuanto a convertir la viviendas vacías al alquiler, he dejado constancia de la posibilidad de que haya un mayor consenso entre administraciones, estatal, autonómicas y municipales, para establecer programas que utilicen todos los recursos que cada Administración tiene para poner en marcha programas que, desde nuestro punto de vista, garanticen y potencien que esas viviendas salgan al mercado, estableciendo una serie de garantías de seguridad jurídica. Como se ha dicho anteriormente por parte del representante de promotores, el señor Galindo, se ha avanzado, pero todavía hay mucha reticencia por parte de ciertos propietarios a alquilar esa vivienda. Hay programas que se están desarrollando por todas las administraciones que creo que pudieran ser objeto de debate con el fin de consensuarlos, poder unificarlos y poder optimizar y utilizar todos esos recursos en una única dirección.

El representante del Partido Popular, el señor Matos, ha planteado muchas cuestiones que voy a tratar de sintetizar al máximo posible. Es cierto que hay una demanda importante de vivienda protegida en momentos en los cuales la crisis económica ha golpeado más duramente. Obviamente la falta de acceso a esos créditos privados ha

llevado a mucha gente a acceder a la vivienda, a buscar refugio, me refiero al refugio de poder acceder a una vivienda protegida, y la caída de la vivienda protegida está llevando a que no todas las expectativas de vivienda se puedan cubrir. Es cierto que el acceso a vivienda es una demanda yo creo que siempre insatisfecha en cuanto a la promoción de vivienda protegida, pero se trata de cubrirla en mayor medida fundamentalmente por los promotores públicos, en la medida que tenemos capacidad para ello. Como digo, en primer lugar, la falta de financiación ha sido clave y también una ralentización de los procesos de los desarrollos urbanísticos, donde obtenemos suelo los promotores a través de cesiones de los ayuntamientos y también compramos en el mercado libre, me refiero al suelo protegido, pero en el mercado la ralentización de esos procesos por las juntas de compensación debida a la falta de financiación que tienen para desarrollo del suelo está llevando a que no haya suelo finalista y, por lo tanto, haya una disminución en la capacidad o disponibilidad de la materia prima para poder hacer la construcción. Pero insisto en que el principal problema que tenemos es la financiación. Ha habido promotores que en las reuniones que mantenemos periódicamente han planteado que no es que tengan dificultades de acceso sino que directamente las entidades bancarias les han dicho que no financian las operaciones, eso es lo que realmente está produciendo un grave problema, de ahí nuestra petición de que se garantice el cumplimiento de los objetivos marcados con las entidades bancarias. E, insisto, he recogido la expresión de que se reduzcan los cupos si fuera necesario, pero es importante que se garantice que los cupos que se aprueban se puedan ejecutar. ¿Si caen el préstamo promotor o también las subrogaciones? Las dos cosas, ha caído el préstamo promotor y ha caído la posibilidad de subrogaciones. Ya dije anteriormente que los visados de los contratos por las comunidades autónomas no garantizan en ningún caso la concesión de los préstamos, tampoco deberían hacerlo, quiero decir que lo que garantiza la calificación es que las personas que acceden, los adjudicatarios, cumplen con los requisitos que se fijan en los planes, tanto estatales como autonómicos, pero no determina, obviamente, o no es suficiente para obtener una financiación. La financiación se estudia por la entidad bancaria correspondiente, analiza los riesgos, tiene su disponibilidad y determina quién accede o quién no accede a los préstamos subrogados. En cuanto a destinar el 30 por ciento, creo que también lo he indicado, es muy complicado en rentas determinadas acceder con un 30 por ciento, estoy hablando de 1,5 veces el Iprem, pero hay quien se acerca a una ventanilla a solicitar vivienda con menos ingresos de 1,5 veces, entonces resulta muy complicado que esas personas puedan acceder a venta. No existe ninguna prohibición o limitación en los planes por debajo, sí por encima, pero hay muchos promotores públicos conocedores de esta circunstancia y lo que hacemos es establecer límites por debajo con el fin de que la persona que accede tenga un cierto conocimiento de a qué programas puede acceder, siempre dirigidos a

que posteriormente el día de mañana no tenga problemas o vea decaída su expectativa.

También se ha preguntado sobre esta ampliación de las AEDE y de las calificaciones, insisto, me remito al conocimiento que tenemos únicamente por una nota de prensa de ayer, que entiendo se desarrollará en estos días o tendremos más noticias en estos días, pero tenemos la esperanza de que sea la reivindicación que se ha venido realizando, que todo aquello que estaba en marcha en 2010, con calificación provisional en ese momento, entre dentro de la AEDE y dentro de la financiación con las ayudas que estaban en ese momento. Entendemos que ese es el sentido del comunicado, y nos parece muy acertado poder hacerlo porque muchas promociones que estaban en marcha o pendientes de iniciarse o muchos adjudicatarios de vivienda que ya contaban con esa ayuda veían decaída su posibilidad de promover o acceder a esa vivienda porque se habían eliminado estas ayudas.

La reserva de eficacia, que nosotros tengamos constancia, ha desaparecido. En los anteriores planes sí existía una reserva de eficacia, cuando se excedían los cupos establecidos por las comunidades autónomas tanto para rehabilitación como para obra nueva había una reserva de eficacia que premiaba a las comunidades autónomas que cumplían, pero en este caso ha desaparecido. Eso ha llevado a que se permita reorganizar los cupos tanto en rehabilitación de aisladas a integrales o integrales a aisladas del Plan Renove, y lo mismo en vivienda protegida la promoción tanto de venta a alquiler o de alquiler a venta o las diferentes modalidades. Tenemos constancia de que eso se está realizando, pero insisto en que la reserva de eficacia, en principio, se ha eliminado del plan vigente. En cuanto a la rehabilitación, se hablaba de primar más la rehabilitación aislada, facilitando el acceso al crédito. Creo que en determinados ámbitos o comunidades que tengan una cierta solvencia se puede acceder con mayor facilidad a la financiación cualificada que establece el plan, pero en ámbitos especialmente degradados que necesitan realmente el apoyo de la Administración y donde los promotores públicos somos el auténtico motor de esos ámbitos en todo el ámbito estatal, la financiación es crucial y es lo que está paralizando en muchas ocasiones este tipo de actuaciones. Es cierto que el número de rehabilitaciones y calificaciones ha aumentado. Los últimos datos que publicaba el ministerio aumentaban las calificaciones, pero creemos que ampliando el concepto de rehabilitación, en la que hay muchas actuaciones que se subvencionan o son objeto de subvención, probablemente el motivo de ese incremento de calificaciones concedidas tenga que ver con actuaciones concretas y no con verdaderas actuaciones de rehabilitación integral, que es lo que desde el sector público más estamos demandando y en lo que más dificultades tenemos, porque somos nosotros quienes tenemos la obligación de intervenir en esos ámbitos.

Por último, el portavoz del Grupo Socialista planteaba si tenemos datos sobre administraciones que están facilitando el acceso o no. Hay diferentes programas en cada

comunidad autónoma, cada una de ellas tiene su propia normativa, sus competencias y cada una establece sus propias regulaciones en las cuales los promotores públicos nos acogemos al máximo posible de ayudas, concesiones y sistemas normativos que cada Administración establece. Por tanto, no disponemos de datos concretos sobre qué comunidades autónomas tienen un mayor cumplimiento o no, porque, como digo, cada una se ajusta a su plan, las calificaciones se conceden por las comunidades autónomas, que son las competentes para establecerlo. Por tanto, el marco normativo es el que es y a él nos ajustamos todos los promotores. El planteamiento de unificar criterios que concentren el esfuerzo económico sería ideal, pero entendemos que es muy complicado porque en cada sitio el módulo de vivienda protegida es diferente, se parte de un módulo básico estatal y a partir de ahí cada comunidad autónoma establece una serie de coeficientes en función de las zonas catalogadas con A, B, zonas especiales, y en cada sitio el módulo es diferente. La diferencia de módulo es muy notable en Madrid o Barcelona frente al que puede tener Extremadura, y en otras comunidades autónomas también puede estar a un cierto nivel equiparado, pero hay otras comunidades autónomas donde los niveles de protección están más bajos. Tenga en cuenta que también las calificaciones son diferentes, es decir, los grados de calificación van desde la VIS, de integración social, hasta un precio limitado o precio tasado o concertado, según la denominación que establezcan las comunidades autónomas. Eso lleva a diferentes calificaciones de la vivienda, por supuesto a diferentes límites, por arriba, de ingresos y, por supuesto, a diferentes esfuerzos. La unificación sería muy apropiada, pero creemos que es prácticamente imposible conseguir una unificación de esos criterios, de esos esfuerzos económicos, tal y como está planteado el sistema de establecimiento de precios.

Sobre si la legislación nueva del suelo ha perjudicado o no la construcción de vivienda protegida, obviamente la legislación estatal es una legislación básica con desarrollo en comunidades autónomas, la competencia de desarrollo la tienen las comunidades autónomas y cada una de ellas ha establecido sus límites o sus porcentajes a destinar a vivienda protegida. En unos casos puede estar por encima del 50 por ciento y en otros por debajo, cada comunidad autónoma establece sus porcentajes de suelo destinado a promoción pública y, por tanto, creo que no prevalece tanto la legislación estatal sino de forma muy importante las legislaciones autonómicas, pues en cada caso las comunidades autónomas han legislado sobre los destinos o reservas de suelo destinado a vivienda protegida. En cuanto a la distribución de los espacios dentro de los suelos, esto es ya competencia municipal. Es decir, la distribución de los suelos con los planes de reparcelación, a los que anteriormente se refería el representante de las cooperativas, y el largo periodo que normalmente suele haber de realización dependen de los ayuntamientos. En cumplimiento de lo que establecen los planes generales, se lleva a cabo la

distribución con las dotaciones correspondientes, cumpliendo siempre, obviamente, los estándares urbanísticos que se establecen con la legislación correspondiente en cuanto a dotaciones, infraestructuras y demás elementos. En cuanto a destinar el 30 por ciento de los ingresos, creo que ya lo hemos referido. Sería ideal, pero creo que es muy complicado tal y como está planteado todo el sistema de acceso a vivienda. Me refiero al 30 por ciento no solo respecto a la venta, pues el pago de un alquiler a una familia que tenga una vez el Iprem resulta muy complicado, y en este caso los promotores públicos subvencionamos directamente. Bien el promotor o bien la Administración local está financiando estas rentas porque en muchas ocasiones no hay posibilidad de que las familias que solicitan ese tipo de viviendas puedan acceder a pagar la renta ya que en muchas ocasiones una vivienda normal puede estar en torno a 400 o 500 euros. Si hacemos referencia al Iprem de UTA, solo obteniendo una vez ingresos, pueden comprobar que resulta complicado estar dentro del margen del 30 por ciento.

En cuanto al cumplimiento del plan estatal que habla del 83 por ciento, si se refiere a si nosotros podemos ratificar ese cumplimiento, puedo decirle que nosotros nos atenemos a los datos que nos facilita el ministerio. En las reuniones que mantenemos con ellos nos dan datos sobre el cumplimiento de objetivos, y si el ministerio dice que es el 83 por ciento nosotros como asociación no entramos a determinar si es el 83 o no. Lo que le puedo decir es que los promotores públicos utilizamos todas las vías de financiación a las que podemos acceder, bien sean autonómicas, bien sean estatales, accedemos a todo tipo de ayudas, y si obviamente el plan estatal está regulando una serie de ayudas para promoción de vivienda en alquiler, para promoción de vivienda protegida en venta o para rehabilitación, o, como se hablaba, de programas europeos, no tenga duda de que accedemos a todo lo que nos es posible. En cuanto al cumplimiento de objetivos, planteaba que había habido un aumento de rehabilitación y que incluso comunidades autónomas han superado los cupos; es cierto que ha habido comunidades autónomas que los han superado en cuanto a los grados de cumplimiento, depende de cada comunidad autónoma. Yo únicamente haría una puntualización sobre los grados de cumplimiento. Nosotros entendemos, y así se lo hemos trasladado en ocasiones al ministerio, que los cumplimientos de objetivos no deben considerarse en el momento que se firman los convenios de financiación sino cuando se ejecutan realmente. Es decir, en cuanto a los grados de cumplimiento, fundamentalmente en rehabilitación, hay bilaterales que se firman en el mes de noviembre o diciembre y se computan como objetivos, cuando esas ayudas se van a dar al cabo de dos años como mínimo. Es decir, desde que se agiliza un área de rehabilitación, hasta que se pone en marcha, hasta que se solicitan y se reciben las ayudas pasa mucho tiempo. La única cuestión que nosotros hemos trasladado cuando hemos hablado de los grados de cumplimiento, y, como digo, los promo-

tores públicos somos el motor de esa rehabilitación, fundamentalmente en áreas de rehabilitación integral, es que vemos que no nos coinciden los datos de las rehabilitaciones que hacemos anualmente con los grados de cumplimiento. Es cierto que el dinero está comprometido, y agradecemos enormemente que se destinen esos fondos, pero quizás haya un cierto desfase que hemos trasladado porque obviamente esos datos contrastan en muchas ocasiones con los que damos los promotores públicos de actuaciones de rehabilitación. Choca que se diga que hay un 112 o un 120 por ciento de ejecución y resulta que el promotor público ante la comunidad tiene unas calificaciones inferiores.

Espero haber podido aclarar algunos puntos e insisto en el agradecimiento de nuestra asociación por habernos dado esta oportunidad.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Muchas gracias, señor Olangua Fernández, en nombre del presidente de esta Comisión, señor Macías, y en el mío propio. Esta ha sido una mañana intensa, a la que sin duda el señor Olangua ha puesto un broche brillante. Muchas gracias en nombre de los grupos parlamentarios aquí presentes por el interés y por la utilidad de las aportaciones que nos ha hecho en su comparecencia, y le pedimos disculpas en nombre del presidente y en el mío propio por haber tenido que abusar de su tiempo ya que esto se ha alargado un poco más de lo que teníamos previsto, pero para las señorías aquí presentes ha merecido la pena. También queremos agradecer el esfuerzo de las taquígrafas, que ha sido importante esta mañana. Se levanta la sesión.

Era la una y media 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**

