



# CORTES GENERALES

## DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Año 2011

IX Legislatura

Núm. 765

## VIVIENDA

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

Sesión núm. 31

celebrada el martes 3 de mayo de 2011

Página

### ORDEN DEL DÍA:

Debate y votación de las siguientes solicitudes de creación de subcomisiones:

- |  |   |
|--|---|
| — Subcomisión de análisis del sistema hipotecario español. A petición del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 158/000032.) .....   | 2 |
| — Subcomisión de cláusulas hipotecarias abusivas y dación en pago. A petición del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds. (Número de expediente 158/000034.) .....   | 2 |
| — Subcomisión de análisis y posible reforma del sistema hipotecario español. 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 158/000036.) ..... | 2 |

- **Comparecencia del señor presidente del Instituto de Crédito Oficial, ICO (Ayala Vargas), para informar sobre las líneas del ICO destinadas a la financiación de vivienda. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda. (Número de expediente 212/001490.) . . . . .**

7

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

**DEBATE Y VOTACIÓN DE SOLICITUDES DE CREACIÓN DE SUBCOMISIONES:**

- **SUBCOMISIÓN DE ANÁLISIS DEL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO. (Número de expediente 158/000032.)**
- **SUBCOMISIÓN DE CLÁUSULAS HIPOTECARIAS ABUSIVAS Y DACIÓN EN PAGO. A PETICIÓN DEL GRUPO PARLAMENTARIO ESQUERRA REPUBLICANA-IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS. (Número de expediente 158/000034.)**
- **SUBCOMISIÓN DE ANÁLISIS Y POSIBLE REFORMA DEL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL. 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 158/000036.)**

El señor **PRESIDENTE:** Vamos a dar inicio a la sesión, cuyo orden del día tiene dos partes; la primera, el debate y votación de las solicitudes de creación de subcomisiones. Hay tres peticiones con idéntico tema. La primera, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, es una subcomisión de análisis del sistema hipotecario español; la segunda, del Grupo Parlamentario Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, es una subcomisión de cláusulas hipotecarias abusivas y dación en pago, y la tercera, una subcomisión de análisis y posible reforma del sistema hipotecario español, presentada por la totalidad de los grupos parlamentarios de la Cámara. Si a los señores portavoces les parece bien, haríamos el debate conjunto de las tres y, en caso de que se mantuvieran, habría que votar cada una de ellas. En cualquier caso, me parece que es oportuno un debate en común, para lo cual daremos un tiempo de diez minutos a cada grupo

siguiendo el orden de presentación. En primer lugar va a intervenir el Grupo Parlamentario Popular, en segundo lugar, el Grupo Parlamentario Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds y, en tercer lugar, los grupos que no han intervenido en tanto que son autores de la tercera y que pueden fijar posición en relación con las dos primeras, en caso de que se mantengan. Esta es la primera parte del orden del día. Una vez sustanciadas estas tres peticiones procederíamos a su votación y, a continuación, celebraremos la comparecencia del presidente del Instituto de Crédito Oficial, el señor don José María Ayala Vargas, para informar sobre las líneas del ICO destinadas a financiación de la vivienda. Creo que alrededor de las 11 puede iniciarse la segunda parte de esta Comisión con la comparecencia del señor Ayala.

Si les parece bien a las señoras y señores diputados esta propuesta de orden del día y de ordenamiento del debate, iniciaríamos el turno con un tiempo de diez minutos para cada grupo. Por tanto, en primer lugar, tiene la palabra el señor Pablo Matos en nombre del Grupo Parlamentario Popular para presentar la petición de creación de una subcomisión de análisis del sistema hipotecario español.

El señor **MATOS MASCAREÑO:** El pasado 16 de junio del año 2010 esta Comisión de Vivienda aprobó una proposición no de ley a iniciativa del Grupo Parlamentario Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, un texto que se pactó con el Grupo Parlamentario Popular y con el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y que salió aprobado con los votos en contra del Grupo Parlamentario Socialista. Esta proposición no de ley decía textualmente: El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a elaborar un informe, en el plazo de tres meses, que analice la posibilidad de establecer como regla general en los préstamos hipotecarios y para los deudores de buena fe que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, en los términos previstos en el artículo 140 de la Ley Hipotecaria y en función del impacto que dicha medida pudiera suponer sobre el conjunto del sistema financiero español.

En estos once meses que han pasado desde la aprobación de esta proposición no de ley el Gobierno no ha elaborado ni remitido a esta Cámara ningún informe que pueda suponer la reforma del sistema hipotecario. Por

lo tanto, lo que estamos haciendo hoy en esta Comisión de Vivienda es suplir al Gobierno, hacer el trabajo que debió haber hecho el Gobierno y no hizo. Además, incluso el Poder Judicial también ha estado haciendo prácticamente el trabajo que debió hacer en su momento el Gobierno porque ha emitido una serie de resoluciones que afectan directamente a este sistema hipotecario. Un juzgado de Navarra y la audiencia entendieron, en un caso de ejecución de una vivienda que constituía la garantía hipotecaria, que la finca ya había sido tasada por el banco y que no consideraban oportuno en este caso continuar la ejecución por entender que el valor de la finca, no obstante el resultado de la subasta, era suficiente para cubrir el principal de la deuda, concluyendo las resoluciones de estos juzgados que el banco se adjudica una finca que él mismo valoraba en una cantidad superior a la cantidad adeudada por el préstamo concedido. Nosotros sabemos que los países del entorno europeo no contemplan por unanimidad, de una manera pura y dura, lo que se conoce como dación de pago, pero sí consideramos desde el Grupo Parlamentario Popular que, a la vista de las circunstancias de los procedimientos de ejecuciones hipotecarias, es necesario hacerse algunas preguntas. Nosotros nos preguntamos si es justo y proporcionado que ante el incumplimiento de una sola de las cuotas de amortización de un préstamo hipotecario se pueda dar por vencido la totalidad del crédito. En un ejemplo de un préstamo hipotecario de 120.000 euros, con unas cuotas de amortización de alrededor de 700 euros, que por el incumplimiento de una sola cuota de 700 euros pueda considerarse vencido la totalidad de un crédito de 120.000 euros. Nosotros creemos que no es justo ni proporcionado. También es posible preguntarse —y nos preguntamos— si es justo y proporcionado que cuando vence el préstamo y cuando se incumple con una cuota de amortización los intereses de demora al aplicar las fórmulas que se establecen puedan llegar al 29 por ciento. Nosotros creemos que tampoco es justo ni es proporcionado. También tenemos que preguntarnos si es justo y proporcionado que en un proceso de ejecución hipotecaria, en ausencia del comprador en pública subasta, la entidad financiera pueda quedarse con la vivienda a un precio equivalente al 50 por ciento de su valor de tasación y que además el deudor quede debiendo el resto de la deuda para el resto de su vida. Incluso en los casos en que el banco alquila la vivienda o posteriormente, al cabo de los años, la vende, las rentas obtenidas por el alquiler o las plusvalías obtenidas por la venta también quedan en poder del banco y el deudor sigue debiendo durante el resto de su vida.

Como he dicho, la dación en pago pura y dura no se contempla como tal en los países de nuestro entorno, pero algunos de ellos contemplan una mayor seguridad jurídica, una mayor protección cuando la finca que constituye la garantía hipotecaria es el hogar familiar. Nosotros sabemos que si la respuesta a esas preguntas no es justa y proporcionada, hay que modificarlo. Por el Gobierno y por el partido que lo sustenta se nos ha

venido diciendo que esto puede tener una influencia enorme en el sistema hipotecario, que puede incrementar los tipos de interés y que puede poner en riesgo el sistema. Nosotros creemos que esta comisión o la subcomisión que se cree debe analizar la mejora de este sistema hipotecario, porque ¿de verdad es imprescindible para nuestro sistema financiero que ante el incumplimiento de una sola cuota se dé por vencida la totalidad del crédito cuando la garantía hipotecaria es el hogar familiar? ¿Es imprescindible para nuestro sistema financiero que los intereses de demora lleguen al 29 por ciento? ¿Es imprescindible para nuestro sistema financiero que cuando no hay comprador en la subasta el precio por la que se la queda el banco sea el 50 por ciento del valor de tasación, no el 80, el 70 o el 40, la mitad del valor de tasación? ¿Es imprescindible para nuestro sistema financiero que una vez que la entidad financiera se ha adjudicado la vivienda las rentas que puedan obtener por un alquiler o las plusvalías que obtenga por la venta queden en su beneficio, sin tener en cuenta la deuda que mantiene con la entidad financiera el deudor? Nosotros creemos que no es imprescindible para el sistema financiero.

Pero este no es el único aspecto en el procedimiento de ejecuciones hipotecarias que está sometido a debate. Hay numerosas sentencias que han anulado las cláusulas suelo por encontrar desproporcionada una cláusula suelo del 3 por ciento estableciendo unas cláusulas techo del 13 por ciento. También diversos analistas económicos, a la vista de la crisis financiera global que ha afectado al sector inmobiliario, han cuestionado si los procedimientos de tasaciones tienen la necesaria seguridad jurídica. También se ha analizado el constante incremento de los plazos de devolución de los préstamos hipotecarios que vivimos durante los años de gran demanda de vivienda y la influencia que pudieran haber tenido en el precio.

¿Qué pretendemos con la creación de esta subcomisión? Sencillamente analizar qué sistemas y qué procedimientos utilizan en los países de nuestro entorno, qué medidas de protección tienen estos países para cuando la vivienda constituye el hogar familiar de un ciudadano. También qué incidencia pueden tener estos sistemas de protección o estas medidas de protección en los tipos de interés de los préstamos hipotecarios. ¿Por qué nos cuestionamos ahora un sistema que tiene casi ciento cincuenta años de vigencia? Por la crisis económica que estamos viviendo. La crisis económica que estamos viviendo en este país ha puesto en evidencia un sistema a veces muy desproporcionado. Antes —y están ahí los datos de 2004— había en España alrededor de 14.000 ejecuciones hipotecarias. Estas ejecuciones acababan con la compra de la vivienda en pública subasta y, por lo tanto, con la amortización de esa deuda con el precio de adquisición en la subasta y con un resto muy pequeño que le quedaba a deber al ciudadano. Hoy las subastas quedan desiertas, principalmente porque los que pueden acceder a comprar un bien en la subasta no consiguen el

préstamo hipotecario necesario para comprarlo. Entonces es cuando opera la segunda parte del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando la entidad financiera se queda la vivienda por el 50 por ciento del valor de tasación y cuando el deudor se queda debiendo el resto de la deuda para el resto de su vida. Es decir, la actual crisis económica y financiera es la que ha puesto en evidencia un sistema que consideramos que hay que modificar, que hay que regular mejor y que hay que mejorar.

Nosotros queremos analizar en la subcomisión toda la normativa de los países de nuestro entorno y queremos escuchar a los representantes del sistema financiero. Además, les pedimos que vengan con la mente abierta; aquí en esta Comisión sabemos que el sistema financiero está como está y no somos unos irresponsables, pero sí creemos que hay medidas que se pueden adoptar para mejorar y hacer más proporcionada la relación contractual entre deudor y entidad financiera. Queremos escuchar también a los representantes de los consumidores y usuarios de los productos financieros.

Mi grupo parlamentario presentó la solicitud de esta subcomisión el pasado 29 de marzo y luego hubo un intento de aproximación y se alcanzó un acuerdo con los grupos parlamentario de presentar otra solicitud, esta ya firmada por todos. Por lo tanto, en aras de que esa proposición salga con el consenso de todos, retiro la iniciativa presentada por el Grupo Parlamentario Popular y nos sumamos a la presentada conjuntamente por todos los grupos parlamentarios.

El señor **PRESIDENTE**: Por tanto, señor Matos, tomamos nota de que, una vez defendida esta subcomisión, usted ha procedido a retirar la petición de la misma. En cualquier caso, supongo que da por defendida su posición en relación con la tercera de las propuestas presentadas.

Vamos a substanciar el punto 2.º del orden del día, que es la creación de la subcomisión de cláusulas hipotecarias abusivas y dación en pago, a petición del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds. Tiene la palabra, en primer lugar, la diputada doña Nuria Buenaventura.

La señora **BUENAVENTURA PUIG**: Compartiremos intervención el portavoz de Esquerra Republicana, Joan Tardà, y yo misma. Empezamos la intervención por donde ha terminado el representante del Grupo Popular. Nosotros también presentamos una propuesta de creación de subcomisión, en aras del consenso retiramos esta propuesta y damos la explicación de por qué la presentamos, aunque nos sumamos evidentemente a la consensuada.

Nuestro grupo, y también lo ha dicho el representante del Grupo Popular, llevó el primer debate sobre la dación en pago a esta Cámara en una Comisión de Vivienda celebrada en junio de 2010, con una proposición no de ley que recibió el apoyo de todos los grupos, excepto del PSOE, que instaba a realizar un estudio en el plazo de

tres meses sobre el impacto de dicha medida en nuestro sistema financiero. También presentamos —ahora hace justo dos meses de su toma en consideración— una proposición de ley sobre el derecho de la vivienda, que no prosperó porque su toma en consideración solo contó con el voto favorable de nuestro grupo. No obstante, un año más tarde de lo que se aprobó en Comisión de Vivienda, que en tres meses se realizaría este estudio del impacto que tendría en el sistema financiero la dación en pago de las hipotecas, nos encontramos con que no se ha presentado ningún estudio y que además hay un movimiento ciudadano, en este caso la Plataforma de afectados por la hipoteca, el Observatorio de derechos económicos, sociales y culturales y también otras organizaciones sociales y sindicales que han presentado una ILP en el Congreso, y nada sabemos por parte del Gobierno de si se están realizando estos estudios. En todo caso, lo que se están dando son largas a lo que hoy en día, en este momento, ya es un grito que clama al cielo: la constatación de que la vivienda es un derecho que debe protegerse, más aún en un contexto de crisis, y como tal debería ser de prioridad máxima para cualquier Gobierno y mucho más para un Gobierno que se reclama de izquierdas.

Señorías, piensen en el coste económico y social de los desahucios. Además de la condena de por vida que representa la deuda para estas familias, se están hipotecando los recursos públicos y las políticas sociales del futuro. Por ello nuestro grupo insiste en que la vivienda deje de ser una cuestión de mercado y que el Gobierno actúe ante este drama social fomentado por las instituciones financieras ante la pasividad, a nuestro entender, del Banco de España y del Ministerio de Economía y Hacienda. Y no vamos a entrar aquí a debatir sobre el origen de la burbuja inmobiliaria y la concesión de hipotecas en condiciones de alto riesgo, tema sobre el que en la pasada legislatura nuestro grupo también presentó en la Cámara distintas propuestas para que no se llegase al este extremo al que hemos llegado en estos momentos. Nosotros situamos los objetivos de nuestra propuesta, en primer lugar, en que la vivienda sea considerada como derecho subjetivo y, como tal, que se establezca un servicio público de vivienda con vocación de cobertura universal. Tenemos ejemplos en algunas comunidades que han estado trabajando en este sentido, que han impulsado este tipo de políticas y han dado muy buen resultado. El segundo objetivo que nos planteamos es una mayor protección ciudadana, centrada en poner límites a la concesión de hipotecas, acabar con las cláusulas abusivas y permitir la dación en pago si se acredita que es la residencia habitual, liberando, por tanto, a las personas y familias de la totalidad de la deuda.

El Gobierno —como decía antes— se comprometió a evaluar el impacto económico de la medida y todavía esperamos resultados, pero es fácil hacer cálculos, lo decíamos también en el mes de febrero. Si se aprobara la dación en pago, bancos y cajas perderían aproximadamente 15.000 millones de euros, cifra que es un 25

por ciento inferior a sus beneficios del año 2009, cifra que es muy inferior si la comparamos con las ayudas que han recibido en concepto de avales, compra de activos e inyecciones de liquidez. ¿Dónde está el problema? Está claro que el problema no es lo que pierden sino lo que dejan de ganar, y lo peor es que las entidades financieras continúan haciendo negocio con los embargos. Nuestro grupo lo tiene claro: pensamos que lo primero son las personas y no los intereses de una minoría como son las entidades financieras. Por tanto, entendemos que es importante la creación de esta subcomisión para que estudie, evalúe y mire propuestas que nos sirvan de base del cambio legislativo necesario e imprescindible para poder tener una sociedad un poquito más justa de la que tenemos.

El señor **PRESIDENTE:** Tiene la palabra por el mismo grupo el diputado señor Tardà.

El señor **TARDÀ I COMA:** El pasado 23 de marzo Esquerra Republicana de Catalunya preguntó al presidente del Gobierno si consideraba justo el actual marco que pone en jaque —tal como ha sido mencionado por otros compañeros— a tantos ciudadanos ante la situación actual del régimen hipotecario. El presidente del Gobierno respondió textualmente —cito parte de su respuesta—: Los datos que existen sobre morosidad en cuanto a las hipotecas son muy bajos, a pesar de que nosotros poníamos el acento en términos cualitativos y de justicia, atendiendo al drama personal y familiar que sufren aquellos que no pueden hacer frente al pago, que pierden la casa y que además siguen debiendo la hipoteca contraída con la entidad financiera. Ciertamente, a pesar de esta respuesta, el mismo presidente del Gobierno reconoció en su intervención que el Ejecutivo estaba estudiando un conjunto de medidas para actuar, pero atendiendo a los datos y a la situación actual, creo que se han demostrado absolutamente insuficientes, de ahí nuestra demanda, una demanda de justicia social creo que a todas luces evidente. De hecho, el mismo presidente del Gobierno —y sigo con este mismo relato, atendiendo a cómo se han ido desencadenando los hechos en las últimas semanas— afirmó que tenemos que proteger más a los deudores hipotecarios en una situación difícil, de crisis económica, pero con flexibilidad, con prudencia y con equilibrio para que mantengamos la sostenibilidad de nuestro sistema financiero. Se ha ido viendo que el mismo Gobierno iba cambiando de discurso, iba modulando su discurso. En ese sentido, aprovechando esta nueva orientación del Gobierno, recuerdo que Joan Ridao, en una conversación con el presidente del Gobierno, le planteó la posibilidad de crear una subcomisión. Se formuló por nuestra parte, conjuntamente con Iniciativa per Catalunya Verds, y estamos donde estamos, atendiendo además al hecho de que otros grupos parlamentarios paralelamente hicieron otras solicitudes, razón por la cual ahora podemos converger todos en una misma petición.

Entendemos que el plazo de seis meses para concluir los trabajos debería ser máximo, porque estamos en el tramo final de la legislatura y tampoco se entendería que no fuéramos diligentes. Nos parece una buena noticia porque es evidente que existe un problema social al respecto, tanto por determinadas cláusulas abusivas que imponen algunas entidades financieras, de las que son un sangrante ejemplo las cláusulas suelo, a las cuales hacía referencia también el diputado del Partido Popular, como por la solución al problema de los impagos de las hipotecas, que aquí son más exigentes y que desde nuestro punto de vista son absolutamente injustas, atendiendo también al análisis comparativo de aquello que ocurre en otros Estados avanzados. En ese sentido, la dación en pago se sitúa en el centro o en uno de los ejes del futuro debate. Sin duda esta subcomisión deberá analizar todos estos fenómenos. Después de este análisis la subcomisión propondrá las medidas que estime oportunas, pero deberá analizar tanto las cláusulas suelo —repito— como la dación de pago, si verdaderamente pretendemos analizar el sistema hipotecario y los problemas que tiene y genera. Así pues, tal y como se ha mencionado en otras intervenciones, entendemos que debería llevarse a cabo la votación de una sola subcomisión y —repito— ser muy diligentes en tanto en cuanto esta subcomisión y sus conclusiones deberían formar parte de las preocupaciones de este Parlamento en este final de legislatura por razones más que evidentes: es del todo claro que existe una alarma social que nadie puede esconder.

El señor **PRESIDENTE:** Como han manifestado los dos portavoces del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, queda también retirada esta segunda propuesta. Pasamos a los grupos que han propuesto la tercera, que son todos los grupos presentes en la Cámara. En primer lugar, tiene la palabra la señora Fuentes en nombre del Grupo Parlamentario Socialista.

La señora **FUENTES PACHECO:** Quiero comenzar mi intervención agradeciendo tanto al Partido Popular como al Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds su actitud responsable. Empezar hablando de un tema tan serio como es la situación del mercado hipotecario actualmente en este país tiene que hacerse desde el acuerdo. Por tanto, agradezco que hayan retirado sus propuestas que, además, hay que reconocer que eran previas. Entiendo que este debate tiene que ser serio y responsable, y ese es el trabajo que tenemos que hacer desde esta Comisión. Desde el Grupo Parlamentario Socialista nos comprometemos a trabajar el máximo tiempo posible y a traer a todos y cada uno de los actores responsables, por lo que propondremos que vengan todos los sectores implicados. Es un tema que afecta a muchísimas familias y, sobre todo, estamos preocupados no solo por resolver la situación de futuro sino por la que tienen actualmente

muchas familias con un exceso de endeudamiento, que no solo se podrá resolver desde el punto de vista de la modificación existente, de hacer que las hipotecas que se constituyan de cara al futuro tengan más garantías, sino también para las personas que ya están viviendo esta situación y que ya tienen ese endeudamiento. Tenemos que trabajar en esta Comisión sin demagogia, ateniéndonos a la realidad jurídica de las personas que ya han constituido estas hipotecas y, sobre todo, tenemos que evadirnos de la época electoral que vivimos tanto a nivel municipal como la que vamos a vivir en poco tiempo. Tenemos que buscar seguridad jurídica y, al mismo tiempo, seguridad para el sistema financiero, entendiendo que si estamos perjudicando el sistema financiero y la seguridad jurídica, estaremos perjudicando directamente a todos y cada uno de los ciudadanos. Está claro que tenemos que defender el derecho a la vivienda, pero tenemos que modificar la situación del mercado. No tenemos que seguir apostando fundamentalmente por la vivienda en propiedad. La Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna pero no habla de que sea en propiedad. Tenemos que empezar a entender el alquiler como una situación por la que debemos apostar. De hecho, en los últimos años así se ha hecho. Esta subcomisión que se va a crear tiene que seguir apostando por estas iniciativas. **(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la presidencia.)**

En conclusión, estamos hablando de un tema serio, de la situación de muchas familias y del futuro de otras muchas que no pueden iniciarse por la carencia de una vivienda. De cara a ese debate, es importante la creación de esta subcomisión, nos comprometemos con ella y a que el trabajo dé sus frutos en un plazo breve.

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

El señor **MACIAS IARAU**: Nuestro grupo comparte la preocupación que han expresado los portavoces que han intervenido en representación de los otros grupos proponentes con relación a cómo se está comportando el mercado hipotecario, especialmente por cómo afecta a muchos ciudadanos el problema de las ejecuciones hipotecarias. Esta preocupación ha llevado a nuestro grupo a formular y debatir en el Pleno de esta Cámara diversas iniciativas, algunas de las cuales fueron aprobadas por una amplia mayoría de diputados y diputadas y que van en el mismo sentido de lo expresado hoy aquí por los portavoces de los distintos grupos. Nuestro grupo también cree que es positivo que se pueda alcanzar un consenso con relación a una única propuesta. Por tanto, agradece al Partido Popular y al Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds que hayan tenido a bien retirar sus propuestas de forma que un tema tan complejo como este empiece bien. Nuestro grupo se felicita por ello.

Este es un problema que no es simple. Tenemos datos del Consejo General del Poder Judicial del año pasado

que nos dicen que los juzgados españoles recibieron 93.622 ejecuciones hipotecarias, prácticamente igual que en 2009, que fueron 93.319. Es decir, se han consolidado unas cifras importantes. Pensemos que en 2007, el año del inicio de la crisis, solo había 25.943 entradas de procedimientos de ejecución en los juzgados. De hecho, la suma de los cuatro años, de 2007 a 2010, nos da una cifra importante. Pero si la comparamos con la totalidad de las hipotecas constituidas en un periodo tan movido como fueron los años 2000 a 2007, los años del bum inmobiliario en que se formalizaron 6.865.123 hipotecas, las ejecuciones han afectado ya a un 3,96 por ciento, prácticamente al 4 por ciento de las hipotecas formalizadas. Por tanto, esta no es una cifra irrelevante, por supuesto no es irrelevante en sus efectos sociales (aunque fuera una sola familia, ya no lo sería), pero no lo es tampoco por la afectación que tiene en el buen funcionamiento del mercado hipotecario. La preocupación social, que es lo que nos lleva a todos a formular estas iniciativas, viene acompañada de una preocupación por el funcionamiento del sistema hipotecario, que es lo que nos lleva a pensar que vale la pena estudiar, debatir y buscar soluciones, que es el objeto de una subcomisión.

Se han oído argumentos en defensa del sistema hipotecario y nosotros también queremos manifestarlo. En diciembre de 2010, la cantidad viva de títulos hipotecarios emitidos, que es con lo que las entidades financieras financian las hipotecas prestadas, ascienden a 524.115 millones de euros, muchos de los cuales no son de propietarios españoles. Esta cantidad tan importante de títulos hipotecarios, que suponen el 80 por ciento del crédito vivo en hipotecas, es una suma importante también como para que actuemos con la máxima prudencia a la hora de dar seguridad jurídica a todo lo que se haga.

Por tanto, ¿qué requisitos tenemos para acometer esta subcomisión? En primer lugar, una obligación con los ciudadanos, evitar la exclusión social, evitar situaciones gravísimas que afectan a muchos ciudadanos y ciudadanas y, en segundo lugar, garantizar el funcionamiento de un mercado importante para que se continúen dando hipotecas, por ejemplo, para viviendas de protección oficial, pero también para que este elevado volumen de deuda viva esté convenientemente avalada por una seguridad jurídica. Esto es lo que debe resolver la subcomisión.

En consecuencia, recogiendo múltiples iniciativas de plataformas cívicas y de grupos políticos, la Cámara está haciendo un buen papel y está cumpliendo con su objetivo constitucional con la creación de esta subcomisión, que espero que podamos acordar entre todos los grupos. Debemos escuchar, señoras y señores diputados, todas las opiniones y ser exigentes también con todos los que vengan a opinar; es decir, nosotros podemos comprender que los representantes del sistema financiero tengan como prioridad la defensa del sistema financiero, pero debemos darles a entender también que esta no es la prioridad única del país o de sus representantes. Debemos comprender también la opinión de quienes demandan que no haya procesos de

exclusión social, pero esto no puede tener un coste infinito de arruinar la credibilidad jurídica del país. Por tanto, este ejercicio de responsabilidad y de ser capaces de fomentar un diálogo activo entre todos a través de la subcomisión no es algo simple pero es algo que debemos intentar realizar. Debemos ser capaces, señoras y señores diputados, de proponer reformas en nuestras conclusiones, y hay muchas líneas para reformas como respuesta a los problemas, fórmulas que existen en otros países, fórmulas de arbitraje, de protección al consumidor, de perfeccionamiento del mercado. Se ha hablado en esta misma Comisión del seguro de crédito hipotecario y de creación de la figura de la hipoteca de responsabilidad limitada, se ha hablado también de medidas para evitar situaciones de exclusión social o para garantizar en ciertos casos un subsidio para que algunos ciudadanos puedan salir adelante. Todo esto son reformas que creo que se pueden acometer, como la reforma de las normas que rigen el sector hipotecario.

Por todo ello, no nos espera un trabajo simple, nos espera un trabajo en el que vamos a tener toda la complejidad de nuestra sociedad, sometida a una grave crisis económica, pero creo, porque tengo una gran confianza como compañero de muchos diputados y diputadas que están en esta Comisión, en la capacidad que seguro que sabremos aportar todos, y espero mucho del trabajo de esta Comisión en positivo y que formule propuestas también en positivo. El calendario es el que es y a veces los calendarios pueden ser endemoniados pero pueden ser también muy útiles. A nadie se le escapa que estamos en la recta final de una legislatura y que, por tanto, todos están preparando programas electorales, lógicamente, para la próxima legislatura y también todos los grupos políticos estamos hablando con los ciudadanos y a veces estamos, entre comillas, comprometiéndonos —a mí me gusta más la palabra comprometerse que prometer— con algunas actuaciones. El hecho de que mientras estamos haciendo este trabajo político de preparar programas electorales, este programa político de dialogar con los ciudadanos, estemos haciendo un ejercicio de responsabilidad en un tema tan complejo va a ser bueno para que en su momento los programas —que luego quien tenga que gobernar deberá cumplir— puedan resolver los problemas de los ciudadanos. Me parece que lo que podría ser un calendario endemoniado antes de unas elecciones puede ser también un plus de responsabilidad para que todas las fuerzas políticas la ejerzamos y sepamos contribuir a la resolución de un problema tan complejo como este.

Acabo diciendo que mi grupo ofrece —y espera también de los otros grupos— la máxima diligencia para que este acuerdo que hoy creo que se va a adoptar aquí por unanimidad sea cuanto antes sometido al Pleno del Congreso, que es el que debe aprobar la constitución de la subcomisión, y que además podamos ya —creo que será posible— empezar nuestros trabajos en el mes de junio con el objetivo de que en el mes de diciembre podamos

entregar estas conclusiones. Creo que todo ello es posible, no es solo un buen deseo que les formulo, y estoy seguro, señoras y señores diputados, de que estamos poniendo las bases para resolver algo que es un problema dramático para algunos ciudadanos y que también es un problema para garantizar la ocupación en el sector y el ejercicio de un derecho constitucional como es el derecho a una vivienda justa y digna para todos los ciudadanos.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): A continuación vamos a someter a votación esta propuesta de todos los grupos parlamentarios, pero permítanme que antes haga una síntesis breve de cómo va a organizarse y a funcionar esta subcomisión según las propuestas que todos ustedes han hecho. El objetivo de la subcomisión es la emisión de un informe sobre los elementos de mejora en el sistema hipotecario español y en particular respecto a aquellas condiciones que pueden ser consideradas abusivas. Esta subcomisión estará integrada por tres representantes de cada uno de los grupos políticos con más de cien diputados en la Cámara y un representante de cada uno de los grupos restantes. En cuanto a la adopción de acuerdos, en los que adopte la subcomisión se aplicará el criterio de voto ponderado. La subcomisión deberá finalizar sus trabajos en el plazo de seis meses, remitiendo el informe que elabore, una vez aprobado por la Comisión de Vivienda, al Pleno de la Cámara para su debate y aprobación. Esto es lo que vamos a votar a continuación. **(Rumores.)** Me dice el letrado que sería la aprobación en su caso, por supuesto.

Lo sometemos a aprobación.

#### **Efectuada la votación, dijo**

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Queda aprobada por unanimidad, y damos la bienvenida a esta subcomisión. Vamos a suspender la sesión unos minutos para dar paso a la comparecencia prevista en el punto 4.º del orden del día. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.) (Pausa.)**

#### **— COMPARECENCIA DEL SEÑOR PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, ICO (AYALA VARGAS), PARA INFORMAR SOBRE LAS LÍNEAS DEL ICO DESTINADAS A LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA. (Número de expediente 212/001490.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar la sesión de la Comisión de Vivienda para sustanciar el 4.º punto, que es la celebración de la comparecencia del señor presidente del Instituto de Crédito Oficial, don José María Ayala Vargas, que nos va a informar sobre las líneas del ICO destinadas a la financiación de la vivienda

y a quien damos la bienvenida. Damos la bienvenida a esta Comisión también a la directora del Instituto de Crédito Oficial así como a las personas que acompañan al señor Ayala, a quienes invitamos a que se sienten en las filas reservadas para los invitados. Como saben las señoras y los señores diputados, las comparencias consisten en una intervención a cargo del compareciente, a continuación los portavoces de los grupos van a poder formular las preguntas que crean oportunas, y habrá un segundo turno de respuestas por parte del señor Ayala. Sin más, agradeciéndole las facilidades que nos ha dado para que sea posible su presencia en la Comisión de Vivienda, damos la palabra al señor Ayala.

El señor **PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, ICO** (Ayala Vargas): Señorías, como ustedes muy bien y sobradamente conocen, ICO tiene una larga trayectoria de intervención en el mercado del crédito en España que ha tenido diversas variaciones a lo largo de sus cuarenta años de historia. Ha habido una etapa en la que, a través de entidades especializadas, ha tenido una intervención, vamos a llamar, activa y significativa dentro de la distribución del crédito; una segunda etapa, hablando en términos generales, en la que, merced al fuerte crecimiento del sector financiero privado, prácticamente se mueve a posiciones testimoniales y muy tangenciales en la distribución del crédito; y una tercera etapa, que sería la presente, la etapa que va desde el año 2008 hasta este año 2011, en la que viene desarrollando una actividad mucho más intensa y significativa, tanto cuantitativa como cualitativamente, en la distribución de crédito fundamentalmente a empresas, pero también a familias y a hogares. A lo largo de estos cuarenta años la actividad del ICO ha sido no exclusiva pero sí prioritariamente fundada con el objetivo de facilitar el acceso a la financiación de las empresas en general, centrándose en el segmento de las pequeñas y medianas empresas. Creemos que en esta etapa más reciente de los últimos tres años su volumen de financiación ha experimentado un crecimiento muy significativo que prácticamente ha quintuplicado la participación en el conjunto del sistema. A esta vocación de crédito empresarial yo diría que se le añaden dos excepciones: siempre ha participado en el Plan estatal de la vivienda promovido por el Ministerio de Vivienda a lo largo de los diferentes años —voy a explicar luego nuestra presencia en este plan—, y recientemente, y debido a la crisis de crédito que venimos soportando desde este año 2007, ha empezado también a desarrollar una serie de líneas y productos para mejorar el acceso a la financiación o mejorar en determinados casos algunos aspectos de la misma. En la presentación que me he permitido preparar voy a explicar cómo ha evolucionado esta financiación de la vivienda en ICO, desarrollando y describiendo las diferentes líneas de trabajo que tenemos establecidas, el monto y el total de crédito suministrado al sistema a lo largo del año 2010 y cómo estamos evolucionando en el año 2011, para finalmente

acabar con un breve resumen y una serie de conclusiones de valoración sobre en qué consiste nuestra actuación en este mercado de financiación de la vivienda.

Empezamos por la línea ICO-Vivienda. Esta es una línea nueva, desarrollada en el contexto de la crisis financiera que arranca en el año 2007 y que se agrava en el año 2008, tras la quiebra de Lehman Brothers. Se trata de una línea que tiene como objetivo financiar los *stocks* de vivienda finalizada pendiente de venta, el famoso *stock* que no acaba de salir al mercado. Es una línea que en su momento arranca con 3.000 millones de euros para financiación, en la que se presta un crédito a siete años con vencimiento al final de los mismos, que tiene importes de hasta 50 millones de euros por operación y que financia en cada uno de los casos hasta el 80 por ciento del valor del crédito o del valor del inmueble del que se trate. Al término del año 2011 esta línea se ha utilizado por 2.611 millones, un total de 1.300 operaciones y algo más de 21.000 viviendas han sido financiadas. El 87 por ciento del total de los importes puestos a disposición ha sido utilizado durante este periodo. Si hacemos un análisis por comunidades autónomas, destaca claramente en este caso la Comunidad Valenciana en su conjunto, con prácticamente la utilización de un tercio del total de los recursos disponibles utilizados en la línea, y creo que el resto de comunidades participan proporcionalmente al tamaño de cada una de ellas. Si hacemos una referencia a las entidades de crédito distribuidoras o utilizadoras de estos fondos, también podemos encontrar básicamente las entidades que tienen una presencia más intensa y manifiesta en la Comunidad Valenciana: la Caja de Ahorros del Mediterráneo y Bancaja, seguidas en relación y proporción a su tamaño por el resto de organizaciones. Esta línea ha continuado en el año 2011 y ha sido renovada nuevamente con 3.000 millones adicionales y prácticamente las mismas condiciones de financiación: créditos a siete años de financiación con vencimiento al final y con el compromiso de que las viviendas se destinen al alquiler, sin que eso sea óbice para que en caso de que se produzca su venta se cancele el crédito y la venta pueda realizarse. En este principio de año la línea ha empezado con una velocidad mucho más baja, en principio porque las financiaciones de ICO en el primer cuarto del ejercicio o el primer trimestre suelen tener siempre una marcha más ralentizada y, desde otra perspectiva, porque el *stock* de viviendas a financiar en esta línea es finito y, por tanto, una vez están financiadas ya no aparecen nuevas viviendas. Eso lo podemos valorar desde el punto de vista de las comunidades, ya que no encontramos una comunidad que exclusivamente tenga una presencia muy intensa en la utilización de la línea. Tampoco podemos contemplar nada distinto de lo que habíamos visto en relación al año 2010 en lo que hace referencia a las entidades financieras que distribuyen el crédito. Esperamos que a medida que el ejercicio avance y las entidades vayan normalizando su situación esta línea llegue a una velo-

cidad de crucero más estable que la que hemos experimentado en este último año 2010.

Disponemos de otra línea de financiación para cubrir el riesgo de impago en el caso de concesión de hipotecas por las entidades financieras. Esta es la línea que denominamos de cobertura de vivienda de protección oficial, y tiene como objetivo garantizar a las entidades financieras durante un plazo de cuatro o seis años, en función de sus características, el posible impago de uno de los titulares de hipotecas comprador de una vivienda de protección oficial. Se trata de una línea cuya cobertura es igualmente hasta el 80 por ciento de la tasación de la vivienda y que se puso en marcha en los años 2009 y 2010. A lo largo del año 2010 se han utilizado cerca de 1.000 millones de euros, con un total de 11.116 operaciones, algo menos de la previsión de recursos puestos a disposición. Ello es debido fundamentalmente al bajo ritmo de financiación de las entidades financieras respecto a viviendas nuevas en compra de protección oficial. Aquí encontramos nuevamente a la Comunidad Valenciana como la primera comunidad en cuanto a intensidad en la utilización de los recursos, seguida por Cataluña y Andalucía debido principalmente al tamaño. Si lo analizamos desde la perspectiva de las entidades financieras, encontramos que la Caja de Pensiones de Barcelona ocupa en este caso una tercera parte de estas financiaciones, lo que hace presumir —no asegurar, pero sí presumir— que tiene una actividad más intensa que otras organizaciones en la concesión de crédito hipotecario para la compra de vivienda. Está previsto poner en funcionamiento esta línea en el año 2011, en estos momentos todavía no lo está pues se está tramitando a nivel del Ministerio de Fomento, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Esperamos poder tenerla disponible en breve. En todo caso, las entidades cuentan con seis meses de plazo para incorporarse a las coberturas que la línea establece.

Asimismo, hemos puesto en marcha en el año 2009 la línea de economía sostenible en la variable de rehabilitación de viviendas. En esta línea hay un subtramo que se aplica específicamente para la rehabilitación de viviendas. En el año 2010 la línea tenía un monto total para todos los conceptos de 8.700 millones de euros. En el marco de economía sostenible en conjunto se dispusieron 4.000 millones de euros para todo tipo de finalidades, dentro de proyectos financiados en su conjunto por un monto de 10.000 millones de euros, pero a la participación stricto sensu en el ámbito de la rehabilitación de viviendas se destinaron 63 millones de euros, con un préstamo medio de algo más de 40.000 euros y un total de 1.517 operaciones. Un gran número de entidades estuvieron activas. Respecto al número de operaciones realizadas, destaca el hecho de que en total en participación en esta línea el 26 por ciento del número de operaciones formalizadas corresponde a operaciones para rehabilitación de vivienda, ya sea vivienda individual o a nivel de comunidades. En este caso desatacan la Comunidad de Madrid, la de Cataluña y la Comunidad

Valenciana como las más activas en la utilización de recursos para la rehabilitación de vivienda en el año 2010. Y si lo analizamos a nivel de entidades financieras, destaca con claridad respecto al resto de organizaciones financieras el Banco de Santander, seguido de BBVA Y Banco Sabadell, que más o menos muestran el orden de actividad en el total de nuestras líneas de mediación puestas a disposición de los clientes a través del sector financiero. Esta línea ha sido reabierto nuevamente en el año 2011, con un saldo total de 6.000 millones de euros. Recordemos que el Fondo de economía sostenible proponía un mandato de inversión al ICO de hasta 10.000 millones de euros, como acabo de comentar. En el año 2010 fueron invertidos 4.000; por tanto, tenemos 6.000 millones de euros para el año 2011, para invertir en el conjunto de finalidades que se encuadran dentro del concepto de inversión sostenible. En este año 2011, y por lo que se refiere al número de operaciones dentro del concepto de rehabilitación de vivienda, hemos llevado adelante 52 millones de euros, algo más que en el ejercicio anterior, con un número de operaciones similar, 1.100 operaciones, y prácticamente también todas las entidades crediticias están activas en este concepto. Como el conjunto de actividad de la línea de mediación de economía sostenible ha tenido un crecimiento muy importante a lo largo de este año 2011, el número de operaciones en este caso, aunque en valor absoluto es similar al del año anterior, en valor relativo respecto al total de operaciones financiadas en la línea es algo menor y frente al 26 por ciento del año pasado este año representa tan solo el 7 por ciento. Por comunidades, tenemos las comunidades de Madrid, Cataluña y Valencia. Las dos primeras claramente son las de mayor y más intensa actividad y a continuación, en relación con su tamaño, el resto de comunidades que continúan utilizando los recursos para la rehabilitación de vivienda. Por lo que se refiere a las entidades de crédito, el Banco de Santander continúa siendo el más activo, seguido en este caso del Banco de Sabadell y la Caja de Pensiones. Es una línea que también esperamos que a lo largo del ejercicio, como todas las líneas de financiación en este nuevo año, vaya experimentando la natural aceleración que se produce a lo largo del segundo y tercer trimestres fundamentalmente.

Hemos tenido en marcha también la línea de moratoria hipotecaria en 2009-2010, y ya anticipo que en estos momentos no está operativa. En esta línea se ha utilizado financiación por un total de 78 millones de euros y se han realizado 13.665 operaciones, tan solo un uno por ciento de los recursos puestos a disposición. Como ustedes sin duda recuerdan, es una línea que pretende facilitar, mediante un proceso de moratoria y posposición al final de la vida del préstamo, el pago de las hipotecas pendientes en determinadas circunstancias, fundamentalmente laborales, del deudor. Ha sido una línea con un nivel bajo de utilización, en la que también nuevamente encontramos a la Comunidad Valenciana como la entidad más activa relativamente dentro de este total de la línea,

seguida de Andalucía y Cataluña. En cuanto a las entidades, la Caja de Pensiones y la Caja de Ahorros del Mediterráneo están al frente del resto de las entidades que han participado en la distribución de esta línea moratoria hipotecaria. Esta es una línea que no ha tenido el éxito imaginado, si bien el fin perseguido entendemos que se ha dado en el sistema gracias a la participación directa de las entidades financieras en construir una moratoria en muchos casos similar a esta, que en todo caso ha paliado el efecto de la difícil situación sobre los deudores hipotecarios.

Hasta aquí hemos visto las líneas de financiación que distribuimos a través de las entidades de financiación y los diferentes bancos que colaboran con ICO en la distribución de recursos que ponemos a disposición de los usuarios finales. Ahora entraríamos en los dos programas de financiación directa en los que ICO recibe las solicitudes, estudia y dictamina esas operaciones y las formaliza directamente con cada una de las solicitudes. La primera —y seguramente la actividad más antigua que desarrolla ICO en el mercado de la vivienda— es el programa de vivienda de protección oficial destinada al alquiler. Se trata de una financiación de préstamo a un plazo máximo de hasta veintinueve años, con cuatro años de carencia, que va siguiendo los requerimientos y las disposiciones del Plan de vivienda y rehabilitación en este último periodo de 2009-2012. Estamos financiando hasta el 80 por ciento del valor de tasación o el 80 por ciento de la calificación provisional. En estos momentos tenemos en el conjunto de este programa a 30 de abril un saldo acumulado de 446 millones de euros, con un total de 317 operaciones. Básicamente se corresponden todas, en un 96 por ciento, a operadores públicos, sociedades de promoción de vivienda pertenecientes al ámbito de la comunidad autónoma, sociedades de promoción de vivienda pertenecientes al ámbito municipal y una pequeña participación de promotores privados. Huelga recordar que durante este periodo del que estamos hablando, 1992-2012, hemos asistido al gran crecimiento del desarrollo del mercado de la promoción de vivienda privada y de vivienda en venta, y los promotores constructores de viviendas han estado prácticamente centrados en ese segmento del mercado, participando en la VPO una pequeña parte de ellos. Aquí podemos ver la distinta evolución de los diferentes programas. Del año 2002 al 2008 tenemos la etapa más intensa de crecimiento del crédito hipotecario en España, que es cuando más desciende la financiación de programas de vivienda de protección oficial en alquiler, volviendo a remontar en el periodo 2009-2012, fundamentalmente, como podemos ver en este gráfico, en el año 2010, cuando el ICO ha tenido un crecimiento muy importante respecto a la actuación en el año precedente, 2009, llegando a acercarse en operaciones concedidas a 180 millones de euros, y en el año 2011 también tenemos ya, pese al corto periodo de tiempo transcurrido, una actividad muy similar a la del año 2009. Por comunidades, aquí destaca claramente Andalucía, seguida de Cataluña y Canarias, como

las comunidades con mayor uso de los recursos destinados por parte de ICO a la promoción de vivienda protegida en alquiler durante el programa 2009-2012.

Por último, está el programa recientemente puesto en marcha a partir de la instrucción del Consejo de Ministros de 9 de abril de 2010, cuando ICO entra por primera vez en la promoción de vivienda de protección oficial destinada a la venta. Son financiables las viviendas destinadas a la venta, sea quien sea el promotor, público o privado. Es una financiación a cuatro años de vencimiento con pago al final de los cuatro años, suministrada en términos y precios de mercado y en la que estamos financiando hasta el 80 por ciento del valor de la vivienda. En esta actividad tenemos en estudio en estos momentos veintitrés operaciones; tenemos seis operaciones aprobadas, en total estamos hablando de un monto aproximado de 150 millones de euros y prevemos que en las próximas semanas avancemos en las operaciones que tenemos en estudio. El estudio y análisis de una operación de crédito inmobiliario supone gran cantidad de información y documentación, que en ocasiones conlleva sin duda más tiempo del que nos gustaría a todos. Estos son los dos programas de financiación directa, en los que, como he comentado, ICO retiene el riesgo de las operaciones y suministra directamente los recursos a los promotores privados.

A modo de resumen y conclusión, podemos decir que en ICO tenemos financiación de vivienda, aun siendo una actividad menor dentro del conjunto de la actividad del ICO. En el año 2010 más del 10 por ciento, en concreto el 11 por ciento del total de financiación suministrada por ICO al sistema, se ha destinado a la financiación de vivienda, un porcentaje claramente destacado respecto al peso de la vivienda en el PIB de este ejercicio; son los 2.525 millones de euros facilitados en financiación de vivienda en este ejercicio. Entrando por conceptos, hay financiación de vivienda para reestructurar deuda —es la línea que ha tenido sin duda una menor acogida en el año 2010—; financiación de vivienda con un monto importante, más de la mitad del total suministrado para potenciar el alquiler de vivienda con esos 1.481 millones; financiación de cobertura de riesgo frente a las entidades financieras para estimular la concesión de hipotecas a los compradores de vivienda de protección oficial y, por lo tanto, estimular en parte la dilución del *stock* de vivienda pendiente de venta, donde también se han alcanzado los 789 millones de euros; y actividades para activar o estimular el sector de la construcción tanto en el apartado de inversión sostenible, dentro de la línea del mismo nombre, como en el apartado de la vivienda de protección oficial destinada al alquiler y la vivienda de protección oficial destinada a la venta de utilización de inicio posterior y, por lo tanto, algo más ralentizada. En total, 2.525 millones en el año 2010, el 11 por ciento de nuestra financiación total, alcanzando prácticamente un número de 50.000 viviendas; es decir, 49.833 viviendas han sido financiadas dentro de las líneas de mediación o directas que

ICO ha puesto en el sistema a lo largo de este último ejercicio del año 2010.

En cuanto a conclusiones, estamos intensamente activos en el sector de la vivienda con cinco actuaciones vigentes a través de ICO directamente o de las entidades financieras colaboradoras. Hemos desarrollado un apoyo a la financiación de protección oficial intenso en los años 2010 y 2011, asumiendo riesgo de promotor —creo que en estos momentos debemos ser de las muy pocas entidades financieras que están promoviendo riesgo de promotor para la vivienda de protección oficial— y también la cobertura de riesgo es el otro elemento de valor dentro del mercado de la venta de viviendas de protección oficial. En el año 2010 —ya me he referido a ello— más del 10 por ciento de nuestra financiación se ha destinado a esta finalidad y esperamos que en el año 2011 acelere la utilización de la línea de mediación ICO-Vivienda, al igual que ocurrió en el año 2010, que se aceleró a lo largo del ejercicio, fundamentalmente en el segundo y tercer trimestre. **(La señora vicepresidenta, Corral Ruiz, ocupa la Presidencia.)**

También hemos de reconocer que la línea de ICO-Moratoria Hipotecaria no ha dado la respuesta que teníamos prevista en un principio con la disposición de fondos que se le asignaron, debido fundamentalmente a razones técnicas y de simplicidad operativa en las entidades financieras que han utilizado la línea y también debido a la natural posición de mora de los deudores. Un deudor no tiene únicamente un crédito hipotecario; suele tener un crédito hipotecario, un crédito al consumo, un crédito diferente de tarjeta de crédito u otros, y a las entidades financieras les es altamente más fácil refinanciar todas las posiciones del deudor en un línea propia —que en todo caso da respuesta a este deudor—, y así es cómo actuaron y cómo lo muestra relativamente la tasa de mora hipotecaria en estos momentos.

Por último y como novedad, estamos trabajando en un línea de financiación que esperamos también poner en funcionamiento en este ejercicio, donde con la colaboración del Banco Europeo de Inversiones vamos a poner a disposición de las entidades financieras fondos para destinarlos a la vivienda de protección oficial con finalidad de alquiler. Se trata de una ampliación del programa de financiación que nosotros estamos llevando a cabo, de facilitar recursos al resto de entidades financieras para que lleven a cabo las mismas actuaciones, y esperamos que con ello se pueda producir una aceleración en el desarrollo de esta vivienda de protección oficial, insisto, destinada al alquiler.

Por mi parte no tengo nada más que añadir. Esta es una descripción somera pero en todo caso suficientemente amplia de todas las líneas de financiación que hemos desarrollado dentro de las dos modalidades de trabajo que en ICO llevamos adelante, de mediación a través de las entidades financieras y de riesgo directo asumido por el ICO, que han representado en conjunto —vuelvo a recordar— el 11 por ciento del total de los recursos puestos a disposición en el sistema. El total de

recursos —ustedes ya lo conocen— supera en algo los 24.000 millones de euros. Por lo tanto, creo que el esfuerzo realizado y el crecimiento de recursos destinados a la vivienda sin duda alguna en el año 2010 han sido positivos y esperamos que en el año 2011 continúe esa fase de crecimiento en la utilización de esos recursos que sin duda alguna ayudará tanto a los compradores de viviendas, en su caso, y por lo tanto indirectamente a mejorar la situación del *stock* de vivienda pendiente de venta, como —lo que nos parece igualmente muy importante en estos momentos— a estimular relativamente el sector de la construcción inmobiliaria, ayudando con ello a paliar las cifras de desempleo que estamos sopor-tando.

Muchas gracias y quedo a la espera de sus preguntas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Gracias, señor presidente del Instituto de Crédito Local, por el rigor y la claridad de la información que nos ha trasladado en su comparecencia. A continuación, pasamos a las preguntas de los grupos parlamentarios. En primer lugar, tiene la palabra nuestro presidente, el portavoz del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió, el señor Macias.

El señor **MACIAS I ARAU**: Muchas gracias, señor Ayala, por los datos que nos ha facilitado, algunos de los cuales hemos anotado, pero como supongo que más adelante tendremos la información completa la analizaremos con mayor detenimiento.

En primer lugar, quiero hacer unas valoraciones, que usted conoce, sobre la posición de nuestro grupo parlamentario en cuanto a la función del Instituto de Crédito Oficial. Como usted y todas las señoras y señores diputados saben perfectamente, unos de los problemas más importantes de la economía española es la financiación, y lógicamente en un marco en el que hubiera un sector público financiero de una cierta magnitud, como hubo en nuestro país hace unos cuantos años, la apelación a estas instituciones de crédito público hubiera sido obligada, como por cierto en diversas crisis del sector de la construcción era habitual que la salida fuera financiar viviendas de protección oficial y el banco hipotecario pusiera uno de los instrumentos más importantes y eficaces en su momento para ejecutar esta función de manivela de la economía, al menos en un determinado sector.

Las cosas son como son y el crédito público en España ha quedado prácticamente, al margen de alguna institución autonómica que usted también conoce muy bien, para el Instituto de Crédito Oficial, que además estaba constreñido en su volumen y muy limitado en sus capacidades. Usted sabe —ha hecho referencia a ello— que Convergència i Unió desde otra Comisión ha reclamado que en esta fase, en la que el sector privado crediticio tiene las dificultades que tiene y hay que hacer lo posible para que las supere, se utilice, mientras no las supere, el

ICO como instrumento para que nuestros sectores económicos tengan acceso al crédito. Dentro de esta filosofía, usted sabe perfectamente que desde otras Comisiones le hemos pedido al Gobierno, concretamente a su persona, que el Instituto de Crédito Oficial también debía participar en un sector económico muy importante —hoy mucho menos importante que hace tan solo tres años— en nuestro país, como es el de la vivienda o el del sector inmobiliario, y que lógicamente dentro de este sector de la vivienda debíamos intentar que la financiación coadyudara en aquellos objetivos importantes de la política de vivienda. ¿Cuáles eran estos objetivos? En primer lugar, ayudar a la liquidación de los *stocks*. Lógicamente en este sentido nosotros formulamos algunas propuestas de resolución que fueron aprobadas por la Cámara y finalmente se abrió una de las líneas a la que usted ha hecho referencia —por cierto, una de las de mayor éxito— creo que en 2007. Había que hacer frente también a otra contingencia que era la de las personas que no podían hacer frente a los pagos. En este sentido nosotros solicitamos la apertura de una línea, línea que luego se ha llamado de moratoria hipotecaria. Desde el principio advertimos que las características de esta línea nos parecían francamente insuficientes, desde el punto de vista de la restricción de las limitaciones, vemos que aquello que nos temíamos sucedió, que se ha utilizado tan solo un uno por ciento, que ya no existe, es decir, que ya no es operativa esta línea y que tan solo se realizaron operaciones por un montante de 78 millones de euros.

Cuando usted ha entrado acabábamos de aprobar la elevación al Pleno de la constitución de una subcomisión para estudiar los problemas del crédito hipotecario motivado, entre otras cosas como usted sabe, por el elevado número de ejecuciones hipotecarias. Comprenderá que es el fracaso de la única línea de todas las que usted nos presenta, y quizá una de las pocas líneas del Instituto de Crédito Oficial que no llega a buen puerto. Cinco minutos antes todos los grupos estábamos de acuerdo en que hay que dar respuestas al ciudadano. Me gustaría decirle una vez más que esta es una línea que no se planteó bien, que las restricciones eran excesivas y que el fracaso no es por la no necesidad de la línea, sino porque se fue muy parco y poco generoso en el establecimiento de las características. Por ejemplo, el límite de hipoteca a 170.000 euros no era realista. En Catalunya las hipotecas medias eran de 185.000 euros, por tanto, se ve que esto no podía responder a la realidad. En cualquier caso quiero constatar esto y pedirle, si tomada la decisión, por otra parte lógica desde el punto de vista de una institución crediticia, de un uno por ciento de autorización, de que no sea operativa, si hay algún otro planteamiento o respuesta para un problema que subsiste —la prueba es que acabamos de crear esta subcomisión— desde el ICO o el Gobierno para subsanar las deficiencias de esta línea que no ha tenido éxito.

Nosotros, como sabe el señor Ayala, también pusimos un gran énfasis en que además de intentar liquidar el *stock* y ayudar a las familias que no pueden pagar, había

que ser capaz de producir viviendas de protección oficial, especialmente en régimen de alquiler. Nuestro grupo ha presentado múltiples iniciativas parlamentarias en el Congreso —hoy mismo se ha presentado una en el Senado— para fomentar, en principio, la promoción de parques públicos de vivienda en régimen de alquiler, aunque quizá también no públicos. En este sentido usted conoce perfectamente que uno de los grandes problemas que hay, acrecentado por la reducción de las ayudas del Plan estatal de vivienda y rehabilitación en este segmento, es la financiación. Usted nos habla de un programa de una gran tradición, de 1992, —podemos decir de un programa olímpico— que tiene un saldo vivo francamente nimio, aunque usted ha dicho que el año pasado tuvo un cierto incremento. Hay que saludar este incremento como una muy buena noticia, aunque francamente me ha preocupado la cifra de que el 96 por ciento de las operaciones sean con operadores públicos. Me parece muy bien que se financie con operadores públicos, con empresas públicas de ayuntamientos de alguna comunidad para financiar sus promociones, pero hay también operadores privados, promotores a los que el Ministerio de Vivienda o las comunidades autónomas les han convencido de que en estos momentos hay que hacer vivienda de protección oficial en régimen de alquiler. Pero prácticamente no hay operaciones. Creo que he anotado solo diecinueve operaciones. Aquí sí que hay que hacer algo y yo se lo pido. Usted al final nos ha dicho que hay una novedad y es esta línea B ICO a través no de programa propio sino de entidades financieras. Mi grupo cree, estando en la Comisión de Vivienda, que esta línea debería de constituir una línea no marginal en el conjunto, y que esta línea que el año pasado supuso el uno por ciento del ICO, me gustaría que supusiera cifras significativas importantes y que se hiciera un esfuerzo para que los promotores privados reconvertidos, que en estos momentos están convencidos felizmente de que hagan viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, tengan derecho y acceso a la financiación. Esta es la reflexión que mi grupo le formula.

Finalmente sobre el último de los programas propios, que es una propuesta del Grupo de Convergència i Unió en Zurbano que fue aceptada por el Gobierno, es el programa VPO en régimen de venta, quiero constatar lo que usted y yo hemos comentado en alguna ocasión, que también hay que ser capaces de mejorar los requerimientos. Se nos dice, que se pide a los promotores un listado de preventas. Pero es que hay comunidades donde existen unos registros de demandantes que hacen jurídicamente imposible este documento, aunque espero que estas comunidades se carguen cuanto antes este requerimiento. Las líneas deben de responder a lo que las legislaciones de las comunidades contengan, que pueden ser las que pueden ser y hay que respetarlo. Por tanto, esto que cierra el paso a la financiación en algunas grandes comunidades me gustaría que fuera subsanado.

En cuanto a los documentos que ustedes están formulando con algunas entidades crediticias, muy interesadas en participar en cantidades muy sustanciosas en financiación de vivienda en régimen de alquiler, parece que no se acaba de encontrar el documento de compromisos que se pide a estas entidades y que se mantiene esta situación de bloqueo que es triste, porque necesitamos empleo en el sector de la construcción, necesitamos viviendas de VPO en régimen de alquiler. Por tanto, aquí le pediría con una gran insistencia que hiciera un extraordinario esfuerzo para que cuanto antes, —anteayer, por decirlo de alguna manera— se llegue a una solución que sea admisible jurídicamente por las entidades que deben responder ante del Banco de España, puesto que no pueden firmar según qué requerimientos, y podamos desbloquear este programa que de hecho tiene, desde junio del año pasado, solo seis operaciones aprobadas y me parece que es absolutamente prioritario para que se pueda acometer alguna nueva construcción de vivienda en protección oficial.

Para concluir, le agradezco su comparecencia una vez más y el esfuerzo que sé que está intentando hacer desde el ICO para financiar de forma importante la vivienda, pero le pediría una cosa. Usted ha dicho una frase al final que dice: Para estimular relativamente el sector. Quétele relativamente. Ya sé que esto del ladrillo, del tocho —como decimos en Catalunya— era pecado mortal, pero el pecado mortal son los 5 millones de parados y el pecado mortal es que hay muchos ciudadanos que no tienen vivienda en régimen de alquiler, y el pecado mortal es que hay promotores públicos y privados que desean iniciar sus promociones y que no pueden por falta de financiación. Los que venimos de una tradición católica creemos que los pecados mortales hay que purgarlos cuanto antes para salir del infierno. Le pediría que no tenga usted complejos, hay que estimular el sector en línea con las políticas del Gobierno y dejen estas prudencias que ya ha pasado su momento. La gran obsesión de este país no debe ser la de ir en contra del ladrillo, del tocho, sino de ir en contra de esta lacra gravísima que es el paro y ustedes mucho pueden hacer. Háganlo sin ninguna timidez. Por tanto, esta palabra me ha sonado un poco mal, y me gustaría que usted se dedicara a estimular con franqueza al sector, sabiendo que por las propias capacidades del ICO y por las propias capacidades que hay hoy día no llegaremos a las barbaridades que en su día se cometieron, y las que nadie quiere desear. Gracias una vez más por su presencia y por todas las cifras y datos que usted nos ha dado y que estoy seguro nos va a complementar.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Carro Ruiz): A continuación tiene la palabra por el Grupo Parlamentario Popular don Pablo Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Le damos las gracias y la bienvenida al presidente del Instituto de Crédito Oficial, don José María Ayala, en nombre de mi

grupo parlamentario a esta Comisión de Vivienda. Su intervención ha sido muy clara y me gustaría que en la segunda parte también nos aclarara algunas cosas más.

Voy a centrarme en tres cuestiones: la línea ICO-Moratoria, cuyo fracaso ha tenido unas consecuencias sociales muy importantes; la línea ICO-Vivienda, que es la destinada a drenar el *stock* de vivienda sobre todo para pasarla al mercado del alquiler con o sin opción de compra; y los programas que van dirigidos al Plan de vivienda. Me gustaría que en su segunda intervención nos dijera su opinión sobre lo que está pasando, y me refiero a que hay algunas cosas que no entendemos bien por qué están ocurriendo, y no hablo ya de la crisis global en el sector inmobiliario en sí, sino de los programas del Plan de vivienda y de algunas líneas del ICO. Una de las cosas que me ha quedado clara de su intervención es que el ICO no ha tenido demanda para consumir los topes que tenía a disposición de los planes de vivienda o de la línea ICO-Vivienda para alquiler o de la línea moratoria. Por lo tanto, quisiera saber por qué no ha consumido todo el dinero. Puede ser que aun teniendo el dinero el diseño del producto no sea bueno. Puede ser porque no haya habido tanta demanda como esperaban, porque ustedes programaran unos límites altos de fondos para desarrollar, y también puede ser —no me gustaría creer que sea la razón— porque por parte del ICO se pongan pegos, como ocurre en otras entidades financieras, a pesar de tener habilitados fondos suficientes, para no gastarlos. Me gustaría que nos quedara clara esta situación porque nos pasa lo mismo con estos productos del ICO como con las entidades financieras que han firmado un convenio de financiación del plan de vivienda y resulta que hay unos determinados problemas.

Primero, línea ICO-Moratoria. En la Comisión de Vivienda ya habíamos constatado el absoluto fracaso de esta línea. Se ha consumido el uno por ciento pero en dos años, con lo cual el fracaso es mayor. Es una línea dotada con 6.000 millones de euros de los que solo se consumen 78 millones de euros. En esta Comisión de Vivienda hemos aprobado proposiciones no de ley instando al Gobierno a modificar los criterios o las características y requisitos de este producto para que pueda llegar a más familias. El Gobierno, por supuesto, no nos ha hecho ni caso. En las comparecencias que se han celebrado aquí, de la antes ministra y hoy secretaria de Estado y del ministro de Fomento, les preguntamos también por esta línea y nos dieron una respuesta parecida a la que nos ha dado usted hoy. Usted ha hablado de razones técnicas de las entidades financieras y de que a las entidades financieras les es más fácil diferenciar porque tienen otros productos y que, por tanto, tienen otros préstamos concedidos al deudor o, como nos ha dicho en otra ocasión la secretaria de Estado, han dado unos productos o unas fórmulas más atractivas para el deudor que la línea ICO-Moratoria. Ya es un fracaso que, ante un problema social tan grande, las entidades financieras privadas establezcan unos productos más atractivos, pero es que además no nos creemos del todo que

realmente haya unos productos más atractivos o que sea una decisión de las entidades financieras tener un producto para financiar varias deudas que pueda tener con el deudor hipotecario. Y le voy a decir por qué no nos lo creemos del todo, porque al mismo tiempo que sale ese dato sale también el dato de las ejecuciones hipotecarias y salen también los datos del paro. Se lanza un producto que va dirigido a personas que, motivadas por la pérdida de empleo, tengan dificultades para cumplir el pago de las cuotas de amortización, y se les ofrece por parte del Gobierno un producto que tiene una moratoria del 50 por ciento de la cuota para evitar la pérdida de la vivienda, y resulta que hay 100.000 ejecuciones hipotecarias, de 14.000 en 2004 pasaron a 100.000; con lo cual, nos da la impresión de que no es que estén utilizando otros productos de las entidades financieras privadas, porque si no no habría tantas ejecuciones presupuestarias, por lo tanto, hay algo que está funcionando mal.

No sé si desde el ICO se han analizado las causas de por qué una línea de crédito de 6.000 millones de euros se queda en 78, ni si han analizado requisito por requisito aquel que pudiera impedir acceder a esa línea de crédito a un ciudadano que se ve amenazado de perder la vivienda que constituye su hogar familiar. Me refiero a que el señor Macias ha dicho que a lo mejor es que puso un requisito de préstamo muy bajo, por debajo de 160.000 euros. A lo mejor es producto del requisito de la renta familiar o a lo mejor ha sido por tener la obligación de no haber incumplido ni un solo pago de la cuota de amortización. Una persona que, fruto de la crisis brutal que estamos viviendo, se quede en paro a lo mejor el mes siguiente no puede cumplir con esa cuota de amortización y ya por el incumplimiento de un solo pago se le excluye de la posibilidad de acceder a esta línea ICO-Moratoria. Me gustaría saber dónde está el fracaso porque no puedo creerme o asumir del todo que es porque el banco le ofrece otro tipo de producto.

Con respecto a drenar el *stock* de vivienda. El *stock* de vivienda libre tiene un futuro inmediato que va a ser igual que el que está ahora porque mientras haya este *stock* de vivienda es muy difícil construir más vivienda libre, con lo cual una de las políticas que hay que llevar a cabo son medidas para drenar lo antes posible ese *stock* de vivienda. Estoy de acuerdo —aquí, en la Comisión de Vivienda hemos aprobado iniciativas en ese sentido— en la necesidad de que se formulen medidas de carácter fiscal, financiero y económico que contribuyan a que este *stock* de vivienda nueva sin vender tenga salida. Una de las fórmulas principales en las que estamos de acuerdo también todos los grupos políticos es que la mayoría de ese *stock* debería pasar como fórmula al mercado de alquiler. De estas ayudas o de esta línea destinada a drenar el *stock* tampoco se ha consumido todo, y se supone que hay un *stock* muy grande que debería acceder a estas líneas para dejar de ser una vivienda vacía que está pendiente de vender. Quisiera saber cuál es la causa de que tampoco se hayan consumido todos los fondos destinados a esta línea de crédito.

Metidos ya en el Plan de vivienda, siempre hemos vivido la experiencia de que cuando ha habido una crisis del sector inmobiliario y de la vivienda libre, la vivienda protegida era el refugio y cogía más fuerza. Lo hemos vivido. En los grandes incrementos o puntos en que sube la construcción de vivienda protegida es cuando la vivienda libre tiene problemas. Aquí hemos sido testigos de lo contrario. Ha habido una crisis de la vivienda libre y los datos que tenemos de inicio de vivienda protegida del último año, tanto en venta como en alquiler, dicen que también ha tenido una caída brutal. Y nosotros nos planteamos: ¿Es un problema de que haya, como en la vivienda libre, un *stock* de vivienda protegida sin vender o sin alquilar? Creemos que no, que no hay ni una sola vivienda protegida en España que no se haya vendido o se haya alquilado. Y si no hay *stock*, ¿por qué ha bajado la construcción, porque no hay demanda? Creemos que no, porque los planes de vivienda, tanto estatales como autonómicos, establecen un límite de ingresos a la población para acceder a la vivienda protegida en venta o en alquiler que supera seis veces el Iprem, y eso es más o menos el 85 o el 90 por ciento de la población, con lo cual creemos que sí hay demanda para la vivienda protegida en alquiler. Entonces, ¿cuál es la otra cuestión que nos encontramos? Que tampoco haya crédito para la vivienda protegida ni en alquiler, para construirla, ni en venta. Y si no hay crédito, ¿por qué no lo hay si resulta que una veintena de bancos, entidades financieras, han firmado un convenio con el ministerio para financiar el Plan estatal de vivienda protegida tanto en venta como en alquiler? No entendemos qué es lo que está pasando. Si se firma un convenio de miles de millones de euros y resulta que cae también la construcción de vivienda protegida, hay algo que se nos escapa. Percibimos que hay un problema de crédito y que realmente no se está cumpliendo con el plan, pero como tampoco nos lo han dicho claramente quería saber su opinión.

Cuando hablamos del Plan de vivienda —ya hemos hablado del de alquiler— una de las cuestiones que también nos llama la atención es un relativo fracaso de los programas de rehabilitación. Porque ha sido la apuesta del Gobierno, y nosotros consideramos que es bueno que, ante la falta de inicio de vivienda protegida, una parte importante del sector de la construcción vaya a la rehabilitación. Pero de esa línea que usted ha llamado de economía sostenible, que me parece que estaba dotada con 8.700 millones de euros, se han utilizado unos 4.000, con lo cual han dejado de consumirse para la rehabilitación. Quisiera conocer su opinión ante la propuesta que nosotros hemos hecho al ministerio de que las grandes rehabilitaciones, aquellas que van destinadas a los programas de vivienda, a las áreas de rehabilitación (ARI) urbana, o a las áreas de renovación urbana (ARU), son grandes proyectos que necesitan mucha iniciativa pública. El Plan de vivienda ha sido muy estricto para lo que es la rehabilitación aislada de viviendas y edificios. A lo mejor esa demanda de rehabilitar de forma aislada viviendas y edificios no se ve

satisfecha o no puede entrar en las líneas de rehabilitación, porque es bastante triste que cuando todos estamos de acuerdo en la rehabilitación, esta es una de las apuestas de la economía sostenible del Gobierno, que haya un producto del Instituto de Crédito Oficial que no se consume.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor Matos, es muy interesante, pero puede ir terminando.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Termino ya. Esto no es un debate político pero su comparecencia en la Comisión de Vivienda podría servirnos para presentar iniciativas que modifiquen la situación que le he planteado.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Para finalizar tiene la palabra por parte del Grupo Parlamentario Socialista su portavoz.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Bienvenido, don José María, a esta Comisión. Desde el Grupo Parlamentario Socialista queríamos agradecerle no solo su presencia y el esfuerzo por estar hoy con nosotros, igual que a los miembros de su equipo, sino el trabajo continuado que vienen haciendo, ese esfuerzo del que nosotros nos quedamos con la última cifra, esas casi 50.000 viviendas, esas casi 50.000 soluciones para personas que serán muchas o pocas, pero que para la gente que ha podido tener acceso desde luego resulta satisfactorio el trabajo del ICO al menos en este terreno.

Hablaba el señor presidente del ICO de esa larga trayectoria con tres fases distintas y nos preguntamos si esa tercera fase de que hablaba, de mayor intensidad, debería ser mucho más intensa, parecida a la primera fase a que aludía, y si esta intensidad de intervención mejoraría no solo el acceso a la financiación sino las condiciones en general del acceso a la financiación. Por supuesto saludamos todas las iniciativas del instituto, incluida cómo no la de moratoria. Nosotros no tenemos una tradición cristiana pero sí conocemos parte de la católica y sabemos que la infalibilidad solo reside en una determinada persona, y por tanto aunque no hayan obtenido demasiado éxito determinadas medidas las saludamos porque al menos son iniciativas que intentan ayudar y resolver problemas de los ciudadanos. Nos hablaba de que cerca de un tercio de la iniciativa de los fondos del ICO-Vivienda han sido solicitados por la Comunidad Valenciana. Me imagino que estará relacionado con el mayor *stock* de vivienda en estos territorios, pero nos gustaría saber, por curiosidad, si hay algún otro tipo de causa que no esté relacionada con el mayor número de viviendas. Nos hablaba también de la poca utilización de la línea cobertura, solo han sido dispuestos el 16 por ciento, y nos preguntamos si esto ha sido debido a que las entidades colaboradoras, las entidades de crédito, no han tenido demasiado interés en ofrecer esta línea, o si han sido otras causas. En el caso de la

moratoria, del que ya decíamos al principio cuál es nuestra opinión, al menos podemos intuir que impulsaron iniciativas similares en el resto de la banca privada. Nos gustaría saber si existen cifras de operaciones similares. Apuntaba el señor Matos que si sube el número de ejecuciones es debido al poco acceso a esta línea. Supongo que si no hubiera habido iniciativas similares en el resto de la banca habría habido todavía más ejecuciones. Quisiéramos saber si está cuantificado el número de iniciativas y el número de operaciones similares que se pueden haber hecho en la banca privada, y también si hay alguna otra causa por la que los particulares no han acudido a esta línea aparte de esta refinanciación de paquetes integrales de la deuda de las familias. Hay una especie de leyenda urbana, de opinión generalizada entre los ciudadanos de que cuando se acudía a las entidades de crédito, en esta labor de intermediación que hace el ICO, como que las entidades de crédito no tenían demasiado interés en ofrecer los productos ICO, no sabemos si debido a las condiciones o porque realmente les era mucho más rentable ofrecer sus productos y eran poco leales en este caso con el compromiso que habían adquirido con el ICO.

Para finalizar, una apreciación para el presidente de la Comisión, señor Macías. Nuestro grupo nunca ha estado en contra del ladrillo. Todo lo contrario. Sabemos que es un sector importante de nuestra economía, pero no es el fundamental, no es el del futuro, y sobre todo de lo que estamos, estaremos y hemos estado es en contra de la especulación y del abuso en la necesidad de las personas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Para contestar a las inquietudes y a las preguntas de sus señorías tiene la palabra el presidente del Instituto de Crédito Oficial.

El señor **PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, ICO** (Ayala Vargas): Ante todo quiero agradecerles lo minucioso, detallado, profundo y preciso de las cuestiones que han planteado, que son tan amplias que van a requerir un buen repaso a algunos de los aspectos que he comentado anteriormente. De todos modos, en esta ocasión me gustaría hacer previamente una reflexión global y de sistema cuando hablamos de crédito en el sistema y de lo que el ICO puede poner relativamente o intensamente en este sistema. El relativamente lo atribuyo exclusivamente a la dimensión de ICO en el conjunto del sistema, que se ha doblado en este periodo reciente en cuanto a peso global, lo que hace que hoy en las operaciones nuevas formalizadas representamos el 13 por ciento del crédito. Son cifras similares a las que ICO alcanzó en los momentos amplios de diversidad de entidades oficiales y de entidades especializadas, por lo tanto creo que esto matiza de algún modo el relativamente, que es una perspectiva de carácter cuantitativo y que la atribuyo al ICO y, si me permiten, a cualquier otra entidad financiera. Todo el mundo actúa

relativamente en el sistema; el sistema que tenemos en este país afortunadamente es muy grande y muy potente y está compuesto de diversas entidades, todas ellas con una presencia relativa y donde el ICO —perdónenme por insistir— ha recuperado una posición importante en el *stock* de crédito y asimismo en la participación en las operaciones financieras que se han llevado a cabo.

No quería hablar de eso, sino del crédito en el sistema que se ha aplicado en el último decenio. Más de la mitad del crédito nuevo formalizado en nuestro sistema ha ido dedicado al sector inmobiliario; eso ha provocado un drenaje muy grande en el crédito a otras actividades y evidentemente provoca hoy una extraordinaria percepción que en parte está fundada en que el crédito está disminuyendo pero en parte es también una percepción de contraste de que las cosas no son como eran, y las cosas afortunadamente no son como eran porque de seguir por ese camino no solamente nos haríamos daño sino que tendríamos seguramente otras complicaciones muy grandes. ¿Qué ha dejado esta reconversión de la situación en cuanto a la distribución del crédito nuevo a formalizar? Ha dejado dos perspectivas entrando a nivel particular que son igualmente singulares, por un lado la situación de los promotores y por otro lado la situación particular de las entidades financieras. La situación de los promotores he comentado —y creo que en esto podemos coincidir todos en la apreciación— cómo la participación de los promotores en el crédito de la vivienda de protección oficial ha disminuido significativamente en el periodo que arranca al principio de esta década primera del siglo XXI y ha sido así en buena medida porque el crédito a la promoción privada de venta estaba altamente disponible y esa es una actividad seguramente más interesante en términos de rendimiento, que es siempre una variable de referencia en ese colectivo. Cuando cambia la situación del crédito y se frenan estas iniciativas —cuando hablamos del *stock* de viviendas pendientes de venta lo hemos de visualizar siempre en balances de promotores— el promotor queda de alguna manera en una posición de deuda relativa respecto de sus fondos propios y respecto de cualquier otro indicador de carácter financiero o técnico en el análisis del riesgo tremendamente difícil. Por lo que hace a las entidades financieras, hay entidades financieras que creo que continúan razonablemente suministrando crédito, incluso hipotecario, con un matiz que excluiría el crédito promotor pero en los compradores continúa habiendo una cierta actividad, evidentemente con carácter selectivo, esto que leemos unas operaciones antes que otro tipo de operaciones. Pero también tenemos otra serie de entidades financieras que tienen hoy una limitación en su actividad en parte objetiva por su situación particular de estructura de balance y en determinados casos incluso de liquidez, pero en parte también subjetiva, están en otras tareas, podríamos decir, y eso afecta al crédito. Por lo tanto, estamos viviendo una situación de diferentes razones que nos afectan, pero en todo caso hay una general que definiría en su conjunto, que es radicalmente

distinta de la que teníamos en el año 2007, y eso comporta una apreciación que incluso a nivel psicológico es tremendamente importante. Me parece que debemos encuadrar el trabajo en esas 50.000 viviendas que ha estado financiando ICO y también en el crecimiento significativo de sus líneas de financiación, el tema de liquidación de *stock*, etcétera.

De todos los temas que hemos comentado creo que el más referido, y quiero expresar mi opinión en este aspecto, es el mundo de la moratoria hipotecaria. Hemos de pensar siempre en el sector financiero que hay 40.000 puntos de venta del sector financiero considerado en su conjunto ofreciendo a los usuarios y a los respectivos clientes productos determinados y esto sin duda alguna es la primera oferta a considerar, versus cualquier otra oferta que nosotros incluso podemos imaginar que es mejor, que pueda ser mejor percibida, pero que no es fácil de comunicar respecto de 40.000 oficinas bancarias que están operando con sus respectivos equipos en el mercado. Este es un aspecto. Hay otro aspecto que también se da en la banca hoy en día cuando hacemos miles de operaciones. Aunque ustedes están diciendo que ICO tiene una actividad limitada, ha financiado 50.000 viviendas y es una parte pequeña del crédito —se deben haber financiado miles de viviendas en el sistema—; sin sistemas informáticos eso hubiera sido técnicamente imposible, en las entidades financieras nada que no esté en su aplicativo informático puede prosperar, no es que no quieran, es que no pueden llevarlo adelante, carecen de la información, carecen de las condiciones, carecen de la posibilidad de tratar operaciones, y ahí es donde yo sitúo la línea de moratoria hipotecaria, que a mi juicio ha prestado un gran servicio al deudor hipotecario, un gran servicio a nivel de comunicación y a nivel de mensaje claro, que además viene reforzado de forma clara con el aspecto cuantitativo: hay dinero disponible para renovar los créditos hipotecarios y establecer una moratoria. Creo que ese mensaje apareció en su momento muy oportunamente poniendo encima de la mesa algo que en las entidades financieras sonaba hasta entonces a sacrílego: vamos a considerar la mora de los clientes como un tema a trabajar y a operar. Este mensaje es el que permitió que las entidades financieras desarrollaran sus propios productos de moratoria hipotecaria para sus clientes y, a mi juicio, ha impedido un buen número de actuaciones de ejecución hipotecaria que en otro caso sin duda alguna las entidades financieras se hubieran visto obligadas a llevar adelante. Por lo tanto creo que se ha conseguido a través de este mensaje cuantitativo poner en marcha las entidades financieras —yo esa época la viví desde la perspectiva del usuario— y ver cómo las entidades financieras construían sus propios programas de moratoria hipotecaria, los ofrecían a los clientes, refundían las deudas y establecían programas de pago que permitieran diluir esa obligación de forma significativa en el tiempo. Evidentemente, si en lugar de poner límites del importe, si en lugar de poner algunos otros requerimientos la línea hubiera sido más fácil, pero

en esas 40.000 entidades que están gestionando a los clientes, las 40.000 oficinas bancarias, igualmente hubiera tropezado con la ventaja de un sistema desarrollado propio que recoge todas las posiciones del cliente, que está impulsado desde la propia entidad y que es mucho más fácil y sencillo para él y también para el cliente.

Además de los aspectos de características del producto y condiciones, en el mundo de la intermediación financiera —las entidades financieras son intermediarios financieros— influyen, dada la enorme dimensión de nuestro mercado, de una forma a mi juicio determinante, las características y el uso de la tecnología para la distribución de los productos. Este es un aspecto que, en mi opinión, está en la base de este problema. Evidentemente, ni con aquella moratoria, incluso instrumentada tecnológicamente de un modo eficaz y eficiente, ni con el devenir de la situación del conjunto de la economía en este último periodo se han resuelto totalmente las ejecuciones hipotecarias. Desafortunadamente no es así, y creo que debemos continuar insistiendo desde todos los órdenes. Me consta que las entidades financieras lo están haciendo, el ICO también y entiendo que en esta Comisión y en el Parlamento se continúa, como comentaban, con la designación de una comisión especial trabajando en el tema de la vivienda. Este continúa siendo un tema importante en el que todavía tenemos que seguir trabajando.

Respondiendo al señor Macias, en cuanto al tema del impulso de la vivienda de protección oficial y de los programas directos de ICO, estamos intensificando todo lo que está en nuestra mano la promoción de este tipo de vivienda destinada al alquiler y a la venta. Respecto del alquiler, que es la primera pata, ha tenido una evolución, como he comentado —se han referido ustedes a ello—, creciente en el último año. Eso es así porque desaparece el crédito de la vivienda libre y entonces a los promotores les resta esa actividad para continuar con su actividad habitual. Ahí están llevando a cabo un esfuerzo extraordinario para intentar mantener vivos determinados proyectos, esfuerzo que no es fácil en estos momentos abordar dada la situación, como me he referido antes, que algunos promotores inmobiliarios pueden tener en sus particulares balances. Eso también ha hecho que promotores que se dedicaban a la vivienda libre intenten pasar a la vivienda de protección oficial destinada al alquiler, que es de donde debe venir el crecimiento, porque los que han estado tradicionalmente en la vivienda de protección oficial destinada al alquiler —insisto que privados son muy pocos— nos conocen y trabajamos, discutimos y negociamos con ellos las operaciones una por una, con un resultado satisfactorio alto. Eso por lo que se refiere a los que están en ese negocio. En cuanto a los que están intentando entrar en el negocio de la promoción de vivienda de alquiler, lo primero con lo que se encuentran es que es un negocio distinto, una actividad diferente de la vivienda de protección oficial. Es diferente en el uso intensivo de recursos de capital

por el plazo que el alquiler requiere respecto de la venta, es distinto en términos de rendimiento de esos recursos invertidos y es distinto fundamentalmente en esos aspectos por el largo plazo de vida de estas operaciones. Por tanto, no es una operativa que se pueda utilizar fácilmente como operativa puente —hago esto un par de años y luego vuelvo a lo de siempre— porque no es un puente, sino un camino distinto que tiene esta primera reflexión. La segunda reflexión con la que nos encontramos desafortunadamente también es un problema de orden económico. Un suelo que se ha dedicado previamente a la vivienda libre no es fácil de transformar, no ya por calificación sino por valor económico, en vivienda de protección oficial. Todos hablamos cada día del ajuste del valor de los activos inmobiliarios, etcétera. En ese momento se pone de manifiesto el ajuste y es cuando hay que resolverlo; eso ocupa en buena medida una parte importante de la discusión con los promotores. Esto se da tanto en el alquiler como en la venta, por lo que ahí encontramos un paso en muchas ocasiones que debemos superar. ICO ahí está teniendo una presencia muy activa. Hoy somos una referencia para todo aquel que está en esta industria y además no paramos, no solamente el presidente de esta institución, que trabaja como uno más, sino también nuestros departamentos de vivienda de protección oficial, de comunicarlo cada día en algún foro. En ICO hemos hecho una reordenación de nuestra estrategia comercial creando una división de banca *retail*, que tiene la vivienda de protección oficial como eje fundamental de su actividad, destinando recursos y equipos especializados intensivamente para estos programas. Ahí estamos haciendo un trabajo relevante y podemos hablar de que estamos intensificando tanto el uso de recursos como la comunicación como la gestión de clientes en este renglón.

Por lo que se refiere a la venta, me consta —así lo hemos venido recibiendo tanto directamente por ustedes como por parte de los promotores— que algunos de los requerimientos que manifestamos en el momento de diseñar el producto generan cierta incomodidad. Cuando diseñamos el producto de la vivienda de protección oficial siguiendo las indicaciones de esta Cámara a través del Consejo de Ministros, nos pusimos de acuerdo con los promotores de vivienda. Llamamos a las grandes patronales y les preguntamos cómo se hace esto, porque nosotros, como ya he comentado, en promoción de vivienda destinada a la venta no teníamos un *track record* relevante ni tan solo significativo. Con ellos hablamos de qué les parecía, qué consideraban habitual, qué planteaba el sector financiero y fuimos acomodando esas reflexiones en esos equipos de trabajo a la definición del producto. Aparte de otros aspectos que puedan ser más o menos relevantes, como es la situación patrimonial del promotor, la situación de impagos históricos, la situación del suelo libre de cargas, hay dos que son cualitativos y que incorporamos a nuestra solicitud de información inicial para tramitar los expedientes, cada uno de ellos fundado en una razón objetivo dentro del proceso. El

primero, que hubiera un número determinado de preventas. Con este número lo que pretendemos es tener una información suficiente, válida y cuando menos claramente orientativa de que hay demanda en el territorio donde se va a promover el edificio. Todos sabemos que tenemos un problema de *stock* y que el primer objetivo es que ese *stock* pueda pasar a VPO y a alquiler; lo que no tendría demasiado sentido es que, habiendo un exceso de *stock* en una determinada zona, que hoy eso tiene un comportamiento desigual a lo largo del territorio nacional, además levantáramos un edificio al lado agravando el problema del *stock* localmente considerado. Ese era el motivo de las preventas y yo creo que ese objetivo se cumple razonablemente. Todas las operaciones que tenemos en estos momentos en estudio cuentan con esa información respecto de las preventas, algunas directamente, pues es un requerimiento a través de los distintos registros públicos, municipales o autonómicos que recogen los solicitantes de vivienda de protección oficial. Por tanto, creo que eso se cumple.

El segundo requerimiento era contar con una carta de intenciones, no obligatoria, pero sí de intenciones de una entidad financiera que estuviera dispuesta en su momento a otorgar las hipotecas individuales a los diferentes compradores de viviendas. Nos parecía un requerimiento interesante, con el objetivo de que pensamos que los compradores individuales han de pasar al sector privado. Es una realidad. Hoy se están concediendo hipotecas individuales para compradores determinados y además cuentan con una cobertura del riesgo de impago durante un plazo de cinco años —los cinco primeros años de vida del préstamo—, espacio suficiente para poder conceder las hipotecas por parte de las entidades financieras. Todas las operaciones que hemos aprobado y la mayoría de las que tenemos en estudio cuentan con una carta de una entidad financiera que dice que está dispuesta a estudiar estas operaciones a los compradores finales, pero no es menos cierto que dada la situación que vive el sector financiero, dada la situación que tenemos en el sector inmobiliario, es un motivo de ruido, no es un valor determinante para la operación, pero sí es un motivo que levanta mucho ruido en la negociación de cada una de las operaciones. De ahí que en estos momentos tenemos en consideración en ICO y estamos trabajando en retirar el requerimiento y la condición de tener la carta para entrar en el proceso de análisis manteniendo la solicitud de la misma en aquellos casos en que ya se esté dando materialmente la intervención de una entidad financiera, que son bastantes de las operaciones que podemos estudiar, o en algún otro que circunstancialmente pueda considerarse por razones de riesgo de la promoción. En todo caso sí que vamos a proceder a reconsiderar esa exigencia, y así lo hemos manifestado en algún otro foro, para aliviar el ruido que se produce en el proceso de negociación de estas operaciones a través del sector financiero. Con eso habría dado respuesta a la primera parte del señor Macías y a las preguntas que me había planteado.

Respecto a los comentarios del señor Matos, aunque lo he dicho, puedo volver a insistir en el tema del crédito de la moratoria hipotecaria. Con independencia de que todos estemos intentado trabajar porque el problema no está resuelto —eso nos consta a todos—, los indicadores no son malos. El 2,4 de mora hipotecaria, con el peso tan grande que tiene sobre el conjunto del sistema el crédito hipotecario, sin duda alguna alivia el resto de indicadores de mora en las entidades financieras, por tanto, la situación es formalmente correcta, pero evidentemente el contexto económico no está siendo fácil y hemos de continuar trabajando tanto cerca de las entidades financieras como en el propio ICO y en todas partes. A mi juicio, lo he comentado con anterioridad, el diseño del producto es similar al que tienen las entidades financieras. No hay grandes diferencias: financian una parte de la cuota, lo financian a un plazo y también lo sacan de la garantía hipotecaria. Esto es similar. Teniendo en cuenta que es siempre un producto que altera la vida de un crédito hipotecario que dura treinta años o más, es siempre un producto complejo de tramitar tanto jurídica como tecnológicamente. Creo que la demanda está razonablemente atendida por las respectivas entidades y, fundamentalmente —esto lo creo desde mi experiencia en el mundo y en el sector financiero tanto público como privado, en el que he vivido durante los últimos años—, la tecnología tiene un peso determinante para poder solventarlo. Si me perdona, la digresión, el fuerte crecimiento que están experimentando las líneas de financiación ICO distribuidas a través del sector financiero en su mayor parte, que vienen creciendo a tasas del 40-50 por ciento anual en cuanto a volumen de inversión —este es el cuarto año que llevamos haciéndolo—, se debe a que nuestras líneas de financiación son transparentes en el sentido de que no incorporan ninguna exigencia adicional para un director de una oficina bancaria —recuerdo que son 40.000 personas las que toman decisiones en ese ámbito—. Nuestras líneas son transparentes respecto de utilizar recursos propios de la entidad y respecto de utilizar recursos de ICO, lo que ha permitido que las entidades estén colectivamente y de forma clara creciendo en la utilización de recursos de ICO para la concesión de sus créditos. Eso es posible en la relación ICO-entidad financiera; no es sencillo, pero es un trabajo abierto —se monta un equipo y se relacionan los dos técnicos y lo establecen—, es más complejo resolverlo jurídicamente en el ámbito de la entidad financiera con el usuario del crédito hipotecario porque afecta a la relación contractual establecida. Se han tomado algunas iniciativas desde el Gobierno, como prorrogar los plazos de pago de las hipotecas, que sin duda ha ayudado a que los propios créditos de las entidades financieras sean prorrogados versus opción de construir un nuevo crédito, que seguramente sería una situación más compleja y más costosa. Desde cualquier punto de vista, la tecnología tiene un peso determinante, y esta es la conclusión a la que nosotros llegamos después haber estado

mucho tiempo revisando el producto no ya solo en nuestras dependencias, sino respecto de algunos aspectos. Evidentemente, el importe medio y algún otro podría haber flexibilizado más la utilización de ese producto, pero lo determinante tanto desde nuestra perspectiva como desde la perspectiva de las diferentes entidades financieras, que son colaboradores habituales de ICO y con las que hemos estado trabajando este producto, igual que trabajamos todos los demás, siempre acabamos entrando en la relación jurídica entidad financiera con el deudor y en la aplicabilidad de cualquier reforma en sus sistemas informáticos o en los nuestros. Por tanto, ahí hemos de encontrar lo que yo llamaría fracaso relativo de la línea, que no absoluto, porque la línea —vuelvo a insistir— en el momento de su lanzamiento, cuando anuncia la posibilidad de establecer moratorias hipotecarias para determinados colectivos, es un mensaje claro a las entidades financieras de por qué camino debemos avanzar para sostener y diluir los efectos de esta crisis económica a lo largo del tiempo. Con eso dejaría este tema por comentado.

En la línea de financiación de la vivienda con el compromiso de destinarla al alquiler, hemos observado en los años 2009 y 2010 una utilización relativamente menor de los recursos; 2.800 millones respecto de 3.000 millones, redondeando las cifras, en todo caso dentro del volumen total de la línea y de la aceleración que ha contemplado a lo largo del último ejercicio es una falta, pero no es relevante respecto del conjunto de la utilización. De todos modos, hemos de pensar en el *stock* de vivienda. El *stock* es una característica interesante. El *stock* es un elemento finito. Hay un determinado *stock* a financiar; no vamos construyendo y financiando nuevas operaciones. Hay un *stock* que está en un determinado momento de su proceso de transformación en bien de consumo, un determinado *stock* a financiar. A lo largo del tiempo hemos ido aportando al *stock* que estaba mal financiado una mejor posibilidad de financiación. Cuando digo mal financiado me refiero fundamentalmente a plazos de vencimiento de los créditos. Hemos ido aportando créditos con vencimiento a siete años que han permitido mejorar la situación relativa de financiación de ese *stock* por parte del promotor y también por parte de la entidad financiera, que con ello resuelve algún tipo de intervención más acuciante por el vencimiento de los créditos. Pero me parece que ese aspecto, que creo que este año va a continuar teniendo un cierto crecimiento, debe tender a la ralentización de nuevas operaciones formalizadas, porque el *stock* —vuelvo a recordar— es un bien finito, preexistente y que ya está en buena parte bien financiado, porque todo el mundo ha hecho sus tareas, todo el mundo ha hecho sus deberes y ha intentado financiar lo mejor que ha podido. De todos modos, también tenemos ahí la línea trabajando de una forma intensiva en estos momentos.

Por último, entrando en el Plan de Vivienda, creo que promocionar viviendas, sean de protección oficial o nuevas en otras circunstancias, depende de diferentes

actores; un elemento es la financiación, pero hace falta también un promotor que lleve adelante este proyecto. Se están desarrollando proyectos que están promoviendo las propias entidades financieras sobre el suelo que tienen adjudicado, que en estos momentos es el elemento más claro porque son las entidades que cuentan con balances más potentes para resistir con este tipo de riesgo, lo cual es más difícil de encontrar en algunos promotores y en ocasiones es más difícil de encontrar fundamentalmente en los promotores inmobiliarios privados.

Las entidades financieras al inicio de esta situación procedieron a una renovación de créditos más o menos ordenada a un periodo determinado y en estos momentos seguramente están trabajando una segunda vuelta de renovación de esas financiaciones de los promotores inmobiliarios, pero evidentemente una condición para el promotor inmobiliario es que no tenga un balance comprometido por un exceso de créditos en ocasiones superior al valor de los activos y además con vencimientos cortos. Creo que hay cosas que hay que resolver primero y luego pasar a encontrar otra vía.

¿Cuál es la otra vía que encontramos para financiar hoy vivienda de promoción oficial, donde estamos teniendo una parte relativamente importante de las solicitudes que nosotros tramitamos? Las cooperativas de vivienda que se están organizando, en ocasiones incluso impulsadas por promotores privados que prestan un tipo de servicio especialista en promoción y desarrollo de viviendas con riesgo a cargo de los futuros compradores. Esta es una fórmula que está avanzando poco a poco y que en estos momentos supone una vía para avanzar en la promoción de esas viviendas que, insisto, en mayor o menor medida se está dando de una forma clara en ICO. Estamos destinando recursos para atender e intentar resolver la mayoría de todos esos casos, en lo que puedan ser resolubles, por lo que en mi opinión ahí tenemos una vía.

¿Por qué las entidades financieras no participan? Las situaciones son diversas en el Plan estatal de vivienda. Las hay que no participan porque en estos momentos puedan estar distraídas en otro tema; las hay que no participan porque su balance no resiste más promoción inmobiliaria, y las hay que puedan no estar participando de una forma más intensa por los elementos de rendimiento de recursos asignados a una actividad u otra. Esta ha sido siempre una actividad en relación rendimiento y plazo; recordemos que los plazos de la vivienda de protección oficial son muy largos, especialmente la de alquiler, lo que puede llevar a algunas entidades crediticias a tener un menor interés en la financiación de estas viviendas. No obstante, vuelvo a insistir, y perdonen que lo haga, en ICO tenemos capacidad para continuar financiando viviendas de este tipo y en estos momentos tampoco estamos en ningún cuello de botella que nos impida avanzar a mayor ritmo si la demanda así lo conlleva.

Por último, respecto de los programas de rehabilitación, creo que la vida de esta línea de financiación todavía es joven y esta línea de actividad va a ir acelerándose este año. En el momento en el que exponía las cifras he recordado que desde el primer trimestre en recursos destinados a rehabilitación de viviendas se han aplicado los mismos que en todo el año 2010. Por tanto, creo que esto va a acelerarse a lo largo del año en lo que hace al objetivo exclusivo de la financiación de rehabilitación de viviendas.

Con respecto al funcionamiento global de la línea de economía sostenible, el año pasado financiamos 4.000 millones de euros en un total de proyectos que ascendían a 10.000 millones de euros. Se trataba de un plan a dos años para un total de financiaciones por un monto de 20.000 millones, de los cuales ICO podía llegar a tener hasta 10.000. En estos momentos no tenemos dudas de que este año vamos a cumplir y espero superar con claridad los 10.000 millones previstos para la línea de economía sostenible en los diferentes instrumentos en que está compuesta esa línea, de los cuales la rehabilitación de vivienda es una parte pero no es el todo.

Con esto habríamos contestado al señor Matos y entraría por último, para completar esta ronda de aclaraciones, en los comentarios del Grupo Socialista. ¿Por qué hay una parte muy activa de crédito en la costa valenciana? Porque seguramente la promoción inmobiliaria ha sido una parte importante del crecimiento en aquella región y la ruptura del mercado en estos momentos, tanto en el nacional como en el mercado internacional, que sin duda alguna es un demandante de viviendas en esa zona, provoca una necesidad relativamente extraordinaria respecto de otras regiones de España. Sin duda alguna eso se ve en las entidades financieras y también en el análisis territorial y es una de las situaciones en las que el crédito de ICO está teniendo, sobre todo en la variante de vivienda, como ya han observado, mayor afluencia.

El exceso de concentración de ese total de recursos que he comentado del sistema crediticio que se ha asignado a la vivienda ha tenido un sesgo adicional de carácter local en toda la costa mediterránea y, sin duda alguna, la Comunidad Valenciana es la que se ha visto más afectada y en estos momentos está requiriendo un mayor acopio de recursos para reconducir esa situación, acopio que a mi juicio está llegando en forma razonable y suficiente para establecer tiempo en la financiación de esos inmuebles, que es lo que requerimos, para que los mercados se recuperen, fundamentalmente los europeos, y retornen a rebajar la presión sobre ese *stock* de vivienda en esa zona del país. Me consta que desde el Ministerio de Fomento están promoviendo actuaciones de carácter comercial para intensificar la actividad de compras del mercado europeo sobre la vivienda de alquiler.

Con respecto al ICO cobertura, no es que las entidades financieras no tengan interés —yo creo que las hay más activas, que muestran interés, y menos activas—, pero

hay dos situaciones importantes. La primera es el sentimiento natural que tenemos en el mercado hipotecario de protección oficial de que no genera mora de una forma significativa, lo cual en determinadas entidades financieras puede provocar algún tipo de ralentización en la utilización de esta línea. Otro elemento, sin duda alguna, es que la actividad es claramente más baja en algunas entidades financieras y tan solo hemos podido ver cómo algunas entidades financieras están haciendo un uso más claro de las ventajas de esta línea. En cualquier caso son ventajas fundamentalmente de carácter técnico porque te dan una cobertura adicional sobre tu riesgo durante el periodo de mayor tensión de las rentas para el pago de una hipoteca, que es el periodo inicial, los primeros cinco años, pero es bien conocido que la vivienda de protección oficial a medio y largo plazo es un buen activo para financiar y, por tanto, eso puede propiciar en algunas entidades una posición más relajada respecto de la cobertura de esos créditos.

Con respecto a la moratoria hipotecaria, creo que me he referido suficientemente a ella. A mi juicio, el sector privado ha llevado adelante gran número de medidas y ha resuelto la situación de un gran número de clientes, por lo menos en lo relativo a la primera medida a adoptar: ganar tiempo para resolver el fondo de la cuestión, que es el aspecto en el que hoy estamos empeñados todos para mejorar la situación.

Entro en el último punto. La utilización de las diferentes líneas de ICO por las diferentes líneas financieras no produce una matriz homogénea, produce una matriz desigual por productos, por territorios y por entidades financieras muy ligada a los años de fuerte crecimiento de crédito en el territorio y de especialización de algunas entidades financieras así como de la situación particular de cada una de las entidades financieras respecto de su actitud frente a las nuevas operaciones de crédito. En conjunto esa matriz —lo he comentado— viene creciendo desde los años 2008, 2009, 2010 y 2011 —en estos momentos continúa creciendo—, el total *stock* de crédito está creciendo por encima del 40 por ciento. Las nuevas operaciones formalizadas —las que hacemos cada año respecto del año anterior— se incrementaron el año pasado un 29,7 respecto al año anterior, el año anterior el 53 por ciento respecto de 2008, y este año esa aceleración ha perdido ritmo, es cierto, pero todavía estamos en estos momentos formalizando un 11 por ciento de operaciones más que el año anterior, medido a finales del mes de marzo —aquí nos podemos extender con el juego de la Semana Santa y las quincenas—, pero creemos que este año vamos a estar en los rangos del 20 ó 30 por ciento de crecimiento de las nuevas operaciones formalizadas y un incremento del *stock* puesto a disposición de las entidades financieras, que a su vez llega a los usuarios de crédito con ventajas en plazo y precio muy remarcadas, que no creo que descienda del 40 por ciento respecto al año anterior. Por tanto, en su conjunto, esto está, a mi juicio, funcionando.

Nuestras continuas relaciones con las entidades financieras en foros colectivos o individuales tienden a intentar corregir las desviaciones en unas u otras, pero si hoy viéramos el panel de las organizaciones, de las entidades financieras, y relacionáramos su presencia en la financiación de ICO respecto de sus cuotas de mercado encontraríamos en el lado de arriba —es decir, que tienen mayor utilización de líneas ICO que cuota de mercado— fundamentalmente a los bancos, que son más activos en el mercado empresarial, y las grandes cajas, y seguramente encontraríamos en el lado de menor actividad respecto de las cuotas en el sistema al colectivo de las cajas medianas y pequeñas, que están teniendo en estos momentos una actuación más modesta. Pero insisto, en su conjunto las líneas están creciendo en *stock* de financiación al mes de marzo al 47 por ciento, en flujo por encima del 10 por ciento este año, complementando los 40 y 50 de los últimos tres años. Llevamos cuatro años de crecimiento muy significativo en el mercado de crédito para las pequeñas y medianas empresas, realizamos al año cerca de 300.000 operaciones, debemos mantener relaciones con cerca de un millón de empresas que tienen alguna línea de crédito ICO y tenemos una cuota relativa de participación en el mercado del 37,2, según la última encuesta de las Cámaras de Comercio, respecto del crédito en la pequeña y mediana empresa. Por tanto, creo que eso está creciendo y funcionando razonablemente bien.

Hay otros temas, somos plenamente conscientes de que todo no está resuelto y que todavía nos queda trabajo y mucho camino por andar. Por mi parte, si lo consideran acabaría ahí.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Gracias, señor presidente del Instituto de Crédito Oficial, por la generosidad y la amplitud en las contestaciones a las preocupaciones de sus señorías. Yo no sé si hay alguna pequeña puntualización. **(El señor Matos Mascareño pide la palabra.)** Señor Matos, muy brevemente.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Yo jamás calificaría como fracaso relativo consumir el 1 por ciento de una línea de crédito creada para dar satisfacción a una necesidad de los ciudadanos. Lo calificaría como un fracaso, como decía el señor Macías, quitándole el término relativo.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): Señor presidente, si quiere añadir alguna cosa...

El señor **PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, ICO** (Ayala Vargas): Simplemente quería relativizarlo. La apreciación es correcta, pero quería mantener la idea de que en el sector financiero hablar de financiar a los morosos es una ruptura ideológica, creo yo, muy profunda. Eso se hizo en su momento con la línea de crédito hipotecario. Desde ese punto de vista para mí fue acertada. A continuación creo que cuantitativamente no hay paliativos para la valoración.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Corral Ruiz): En nombre del presidente de esta Comisión y de los grupos parlamentarios aquí presentes quiero reiterar nuestro agradecimiento. Yo creo que ha sido una suerte tenerle esta mañana aquí. Gracias por su disponibilidad, gracias por la claridad y la amplitud con que ha expuesto su tarea y su visión, gracias por sus opiniones, absolutamente oportunas en este momento porque, como han comentado los portavoces, acabamos de crear una subcomisión para el análisis del sistema hipotecario. O sea, que todo lo que nos ha comentado esta mañana ha sido y va a ser de muchísima utilidad para los trabajos de esta Comisión. Gracias a todas las invitadas, invitados, amigas y amigos que nos han acompañado y a los servicios de la Cámara.

Se levanta la sesión.

**Eran las doce y cuarenta y cinco minutos del mediodía.**

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**