

Diario de Sesiones de la Asamblea de Madrid



Número 355

15 de febrero de 2021

XI Legislatura

COMISIÓN DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

PRESIDENCIA

Ilma. Sra. D.^a María Yolanda Estrada Madrid

Sesión celebrada el lunes 15 de febrero de 2021

ORDEN DEL DÍA

1.- PCOC-359/2021 RGEP.3084. Pregunta de respuesta oral en Comisión, a iniciativa del Sr. D. Jorge Moruno Danzi, diputado del Grupo Parlamentario Más Madrid, al Gobierno, sobre valoración que hace el Gobierno del informe "acceso a una vivienda digna y asequible para todos" aprobado en el Parlamento Europeo.

2.- PCOC-388/2021 RGEP.3236. Pregunta de respuesta oral en Comisión, a iniciativa de la Sra. D.^a Carolina Alonso Alonso, diputada del Grupo Parlamentario Unidas Podemos Izquierda Unida Madrid en Pie, al Gobierno, sobre valoración de los precios del alquiler en el nuevo Plan Vive.

3.- C-252/2021 RGEP.1656. Comparecencia del Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación, a petición del Grupo Parlamentario Socialista, al objeto de informar sobre próximas actuaciones previstas durante el año en curso. (Por vía del artículo 210 del Reglamento de la Asamblea).

4.- C-426/2021 RGEP.3362. Comparecencia del Sr. Consejero de Vivienda y Administración Local, a petición del Grupo Parlamentario Vox en Madrid, al objeto de informar sobre líneas maestras del Proyecto de Decreto que regula la vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid. (Por vía del artículo 209.1 b) del Reglamento de la Asamblea).

5.- Ruegos y preguntas.

SUMARIO

	Página
- Se abre la sesión a las 10 horas y 34 minutos.....	22393
— Modificación del Orden del Día: tramitación del punto cuarto en tercer lugar, C-426/2021 RGEP.3362.	22393
— PCOC-359/2021 RGEP.3084. Pregunta de respuesta oral en Comisión, a iniciativa del Sr. D. Jorge Moruno Danzi, diputado del Grupo Parlamentario Más Madrid, al Gobierno, sobre valoración que hace el Gobierno del informe “acceso a una vivienda digna y asequible para todos” aprobado en el Parlamento Europeo.	22393
- Interviene el Sr. Moruno Danzi, formulando la pregunta.....	22393
- Interviene el Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación, respondiendo la pregunta.....	22393
- Intervienen el Sr. Moruno Danzi y el Sr. Director General, ampliando información. . . .	22394-22396
— PCOC-388/2021 RGEP.3236. Pregunta de respuesta oral en Comisión, a iniciativa de la Sra. D.^a Carolina Alonso Alonso, diputada del Grupo Parlamentario Unidas Podemos Izquierda Unida Madrid en Pie, al Gobierno, sobre valoración de los precios del alquiler en el nuevo Plan Vive.	22396
- Interviene la Sra. Alonso Alonso, formulando la pregunta.....	22396-22397

- Interviene el Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación, respondiendo la pregunta.	22397
- Intervienen la Sra. Alonso Alonso y el Sr. Director General, ampliando información. . .	22397-22399
— C-426/2021 RGEF.3362. Comparecencia del Sr. Consejero de Vivienda y Administración Local, a petición del Grupo Parlamentario Vox en Madrid, al objeto de informar sobre líneas maestras del Proyecto de Decreto que regula la vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid. (Por vía del artículo 209.1 b) del Reglamento de la Asamblea).	22400
- Interviene el Sr. Ruiz Bartolomé, exponiendo los motivos de petición de la comparecencia.	22400-22401
- Exposición del Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación.	22401-22403
- Intervienen, en turno de portavoces, la Sra. Alonso Alonso, el Sr. Ruiz Bartolomé, el Sr. Moruno Danzi, el Sr. Díaz Martín, la Sra. Tejero Toledo y la Sra. González Álvarez. .	22403-22412
- Se suspende la sesión a las 11 horas y 42 minutos.	22413
- Se reanuda la sesión a las 11 horas y 56 minutos.	22413
- Interviene el Sr. Director General, dando respuesta a los señores portavoces.	22413-22415
- Intervienen, en turno de réplica, la Sra. Alonso Alonso, el Sr. Ruiz Bartolomé, el Sr. Moruno Danzi, el Sr. Díaz Martín, la Sra. Tejero Toledo y la Sra. González Álvarez. . . .	22415-22420
- Interviene el Sr. Director General en turno de dúplica.	22420-22421
— C-252/2021 RGEF.1656. Comparecencia del Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación, a petición del Grupo Parlamentario Socialista, al objeto de informar sobre próximas actuaciones previstas durante el año en curso. (Por vía del artículo 210 del Reglamento de la Asamblea).	22421
- Interviene el Sr. Arranz Sánchez, exponiendo los motivos de petición de la comparecencia.	22421-22422
- Exposición del Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación.	22422-22423
- Intervienen, en turno de portavoces, la Sra. Alonso Alonso, el Sr. Ruiz Bartolomé, el Sr. Moruno Danzi, el Sr. Díaz Martín, el Sr. Soler-Espiauba Gallo y el Sr. Arranz Sánchez.	22424-22432

- Interviene el Sr. Director General, dando respuesta a los señores portavoces.....	22432-22434
- Intervienen, en turno de réplica, la Sra. Alonso Alonso, el Sr. Ruiz Bartolomé, el Sr. Moruno Danzi, el Sr. Díaz Martín, el Sr. Soler-Espiauba Gallo y el Sr. Arranz Sánchez. .	22434-22440
- Interviene el Sr. Director General en turno de dúplica.	22440-22442
— Ruegos y preguntas.	22442
- No se formulan ruegos ni preguntas.	22442
- Se levanta la sesión a las 13 horas y 38 minutos.	22442

(Se abre la sesión a las 10 horas y 34 minutos).

La Sra. **PRESIDENTA**: Buenos días, vamos a dar inicio a la sesión de la Comisión de Vivienda y Administración Local del 15 de febrero. Antes de proceder a cumplimentar el orden del día, quisiera preguntar si hay alguna sustitución por parte de los grupos parlamentarios. *(Pausa.)* Ninguna.

Y a continuación paso a proponer, tal y como hemos pedido en la reunión previa de portavoces, la alteración del orden del día, según la cual se tramitaría el punto cuarto, la comparecencia del señor consejero de Vivienda y Administración Local, en el lugar del punto número tres; entonces, lo propongo a la votación de los miembros de la comisión. *(Pausa.)* Queda aprobada por unanimidad. Por lo tanto, procedemos a alterar el orden del día y entramos en el primer punto.

PCOC-359/2021 RGE.3084. Pregunta de respuesta oral en Comisión, a iniciativa del Sr. D. Jorge Moruno Danzi, diputado del Grupo Parlamentario Más Madrid, al Gobierno, sobre valoración que hace el Gobierno del informe "acceso a una vivienda digna y asequible para todos" aprobado en el Parlamento Europeo.

En representación del Gobierno está don José María García, director general de Vivienda y Rehabilitación, que toma asiento. Buenos días, don José María. *(Pausa.)* A continuación tiene la palabra para formular la pregunta don Jorge Moruno por un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Muchas gracias, presidenta. Buenos días, señor García. La pregunta es simple: ¿qué valoración hace el Gobierno de la Comunidad de Madrid del informe recientemente aprobado en el Parlamento Europeo en relación con el acceso a la vivienda?

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Don José María, tiene usted la palabra por un tiempo máximo de cinco minutos en tres turnos, según usted disponga.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Buenos días y muchas gracias, señoría. Lógicamente, se valora, se estudia y se analiza, como cualquier otro informe de la relevancia que tiene este, más viniendo del Parlamento Europeo, y sirve para contextualizar la acción política en materia de vivienda y sirve también para –en cierto modo– constatar que en gran parte estamos alineados con esas políticas en relación con la garantía del acceso a una vivienda digna y adecuada, en la medida en que se apoya el alquiler como mecanismo de acceso a la vivienda, se apoya la rehabilitación de las viviendas como mecanismo para la mejora del parque residencial en las sostenibilidad y eficiencia de las viviendas, en la generación de un alquiler asequible –un amplio alquiler asequible– y, en definitiva, medidas que equilibren la vulnerabilidad social en el acceso a una vivienda digna y adecuada, que es lo que se propugna. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Señor Moruno, tiene usted la palabra.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Muchas gracias, señor García. Hace poco, el consejero de Vivienda, David Pérez, decía que la política de vivienda de la Comunidad de Madrid estaba alineada con las mismas tendencias del mercado del alquiler de vivienda europeo. Usted, aquí mismo, ahora mismo, acaba de comentar que están alineados en esa misma tendencia y que están comprometidos con el alquiler asequible y con dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad de la población. Lo cierto es que esto no casa bien con la trayectoria tanto institucional como política con relación a la vivienda que ha tenido la Comunidad de Madrid en los últimos veinticinco años. Recordemos que Madrid tiene 0,3 viviendas sociales por cada 100 habitantes, y eso está por debajo de la mísera cifra de España, que es 0,5, y muy lejos de la media europea, que es 3,8. Recordemos que la juventud en Madrid es el colectivo de edad con mayor riesgo de pobreza y exclusión social y que solo un 20 por ciento de los jóvenes de la región puede emanciparse; esto son datos del Consejo de la Juventud. Y un informe de Cáritas de 2018 –entiendo que ahora será todavía peor- alertaba de que un tercio de la población madrileña estaba en riesgo de perder la vivienda. Y otro informe, de Foessa, venía a decir que el de la vivienda era el principal factor de exclusión y desigualdad en la Comunidad de Madrid, por encima del empleo.

Me gustaría destacar algunos datos y algunas cuestiones que afirma el informe sobre la vivienda. Por ejemplo, destaca que los inquilinos se dejan mucho dinero en pagar el alquiler -y eso en Madrid se sabe mucho- e insta a los Estados miembros y a las autoridades regionales a que establezcan disposiciones legales, incluidas normas claras y regulaciones claras, sobre el alquiler.

Me gustaría destacar algunos datos y algunas cuestiones que afirma el informe sobre la vivienda. Por ejemplo, destaca que los inquilinos se dejan mucho dinero en pagar el alquiler -y eso en Madrid se sabe mucho- e insta a los Estados miembros y a las autoridades regionales a que establezcan disposiciones legales, incluidas normas claras y regulaciones claras, sobre el alquiler -entiendo que esto a ustedes no les debe gustar mucho, porque yo aquí muchas veces he señalado otras cuestiones que comentan en el informe y se las ha calificado de intervencionistas-; la preocupación por la financiarización del mercado de la vivienda como un activo negociable y no como un derecho humano; la crítica al uso de las viviendas turísticas porque elevan los precios, reducen la oferta e instan a regular los tiempos, como, por ejemplo, hace Ámsterdam, mientras que lo que se ha hecho en la Comunidad de Madrid es todo lo contrario, se les ha dado una ayuda de 13 millones de euros para sostener las viviendas turísticas. Asimismo señala el informe lo fundamental que aquí siempre discutimos; dice explícitamente que no regular el mercado inmobiliario y a los agentes financieros significa incumplir las obligaciones en relación con el derecho a la vivienda; comenta que el acceso a la vivienda debe ser de interés general, y confronta la vivienda como un activo financiero, y por lo tanto como un activo sobre el que invertir para especular, con la vivienda como un derecho humano y como algo de interés general para el acceso a la misma. Hay que elegir una de las dos. Si se prioriza la primera, que es lo que ha sucedido en Madrid, lo que hay es un aumento de la exclusión de la población en el acceso a la vivienda, garantizando desde el Estado la rentabilidad del sector inmobiliario.

Lo que pide el informe, y me gustaría que ustedes girasen el rumbo, es poner los intereses de la ciudadanía en el acceso a la vivienda por encima de la rentabilidad del mercado inmobiliario y tratarlo como un derecho humano y no como un activo financiero. No tengo muy claro que ustedes coincidan con esta tesis; no es que no lo tenga claro, es que tengo claro que no coinciden con esa tesis, porque yo la he expuesto aquí muchas veces y se la ha calificado de intervencionista, de medida trasnochada, etcétera, etcétera, cuando lo que se está viendo es que está en la exigencia porque el acceso a la vivienda es una urgencia.

Creo que todo este informe tiene todavía más sentido cuando hablamos del caso de Madrid, donde, como le he comentado, la situación del acceso a la vivienda asequible es escandalosa y de urgencia. No sé si ustedes entienden por acceso a la vivienda asequible que en la Comunidad de Madrid se hayan privatizado desde el año 1983 más de 72.000 viviendas sociales. Todas esas viviendas sociales podrían estar hoy engordando el parque público de vivienda para hacer lo mismo, solo que en dirección contraria, de lo que hacen los fondos de inversión, que es tener una gran bolsa de vivienda para tirar el precio a la baja en lugar de tirarlo hacia arriba, como hacen dichos fondos. No tengo muy claro que la venta, la privatización, de 3.000 viviendas sociales a Goldman Sachs forme parte de esta línea que marca el Parlamento Europeo. Afortunadamente, esas viviendas van a ser ahora devueltas, a pesar de todos los esfuerzos que el Gobierno del Partido Popular ha hecho para que esto no sea así.

No sé si ustedes van a decidir modificar la estrategia política y la visión que tienen de la vivienda o si van a persistir en seguir interviniendo el mercado...

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor Moruno, tiene que finalizar.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Para favorecer y garantizar la rentabilidad del sector inmobiliario. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias. A continuación tiene la palabra el señor García.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Gracias, presidenta. La pregunta es acertada en el sentido de que genera debate, y un debate que necesitaría largas horas de reflexión política y filosófica sobre el acceso a la vivienda. Y me parece correcto el planteamiento que usted hace, si bien, lógicamente, la accesibilidad a la vivienda tiene que ver con los factores de garantía, al menos, de estabilidad económica, de trabajo y de capacidad económica, puesto que con la capacidad económica se pueden resolver gran parte de las decisiones individuales en relación con el acceso a la vivienda.

No obstante, está claro que la política de vivienda no puede ser excluyente o dogmática con ninguno de los caminos que esta tiene; no todo debe ser alquiler, no todo debe ser alquiler social y no todo debe ser compraventa. Lógicamente, en ese juego de equilibrios esta recomendación que hace el Parlamento Europeo –que no deja de ser una recomendación– se tiene en cuenta, como no podía ser menos.

También tenemos en cuenta, por ejemplo, lo que comenta alguien tan poco sospechoso como Joan Clos, que dice que hay que buscar un entorno amable de relación público-privada que garantice que las Administraciones públicas creen las condiciones para generar un parque suficiente de vivienda de alquiler asequible y, por tanto, facilitar el acceso a las personas. O algo más preocupante, como puede ser el informe de Moody's de hace ocho días, que dice que las medidas intervencionistas y que generan inseguridad jurídica en la tenencia de la vivienda producen el efecto contrario, porque espantan la inversión privada en el arrendamiento y provocan dificultad en el acceso a la vivienda.

Bueno, se tienen en cuenta todos esos factores y se genera un debate y una reflexión amplia entre el derecho a la propiedad y ese derecho humano de acceso a la vivienda, como usted señala, pero no tienen que ser excluyentes; es decir, sin garantía del derecho de propiedad y sin seguridad en la tenencia de la propiedad no puede haber un mercado suficiente de viviendas que garantice el acceso en condiciones de dignidad y de accesibilidad. Tiene que haber ese justo equilibrio, porque, si una de las partes se rompe, si no hay posibilidad de mantener un patrimonio suficiente de vivienda con destino al alquiler, si no hay unas reglas del juego estables que permitan la rotación de ese alquiler, esto no funcionaría. También es cierto que hace falta un equilibrio con el enfoque público, la promoción de vivienda pública, el mantenimiento de un patrimonio suficiente de vivienda social y la generación de un patrimonio de alquiler asequible que genere esas oportunidades vitales a las personas que más difícil tienen el acceso a la vivienda. Pero como le decía al principio, también es necesario que haya una política económica y social que permita a las personas libremente tomar sus decisiones para acceder a la vivienda y, luego, lógicamente, la Administración debe compensar esas dificultades añadidas a los que tienen vulnerabilidad social. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Pasamos al siguiente punto del orden del día.

PCOC-388/2021 RGE.3236. Pregunta de respuesta oral en Comisión, a iniciativa de la Sra. D.ª Carolina Alonso Alonso, diputada del Grupo Parlamentario Unidas Podemos Izquierda Unida Madrid en Pie, al Gobierno, sobre valoración de los precios del alquiler en el nuevo Plan Vive.

Para formular la pregunta tiene la palabra doña Carolina Alonso.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Muchas gracias, presidenta, y muchas gracias, señor García, por estar aquí. Como saben, nos hemos ido enterando por la prensa de cómo se iba a desarrollar más o menos el Plan Vive. Por lo que sabemos, son 25.000 viviendas, 1,2 millones de metros cuadrados de suelo público, cediéndose esa explotación a una serie de constructoras y promotoras durante cincuenta años. Estas viviendas van a ser en régimen de alquiler, supuestamente asequible, y van a ir destinadas a colectivos como jóvenes, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, personas con discapacidad, etcétera.

Se suponía que estos arrendamientos iban a ser asequibles, es decir, hasta un 50 por ciento más baratos que los del mercado. Luego, nos encontramos con que parece que los precios no van a ser tan asequibles, puesto que parece ser que los precios oscilarán entre 541 euros y 833 euros, sin contar los gastos comunes, que los encarecerían entre un 15 y un 18 por ciento adicional. Como puede observar, parece que estos precios no son tan asequibles, sobre todo porque tampoco se van a hacer la totalidad de estas viviendas en grandes ciudades sino también en pequeñas poblaciones, donde estos precios podrían estar incluso por encima de los precios del mercado. Por eso, es muy pertinente hacerle la pregunta de cómo valora los precios del alquiler para el Plan Vive. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Alonso. A continuación, para responder en representación del Gobierno, tiene la palabra don José María García.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Buenos días y muchas gracias por su pregunta, señoría. La valoración no puede ser más que positiva. Ustedes han tenido información de primera mano, mientras se ha ido gestando este proyecto, aquí, en la Comisión de Vivienda, todas las veces que han preguntado sobre ello. En todo caso, de la información que ha trascendido -que lógicamente es pública, porque es un procedimiento de licitación público con transparencia y libre concurrencia-, esto está sustentado en una idea de proyecto que decía: vamos a hacer una oferta suficiente de viviendas en alquiler asequible cuyo punto de partida y de referencia es el módulo de la vivienda protegida, y sobre ese precio resultante de arrendamiento se nos pueden hacer ofertas a la baja. Entonces, ese precio de salida yo le digo que es significativamente inferior al del mercado y es un precio asequible. Porque si usted toma el último informe de Idealista, por ejemplo, que dice que el alquiler medio en la Comunidad de Madrid es 14 euros por metro cuadrado al mes -y eso que ha descendido en los últimos meses, fíjese, ¡ha descendido!-, y el alquiler medio del Plan Vive son 635 euros al mes la vivienda, más trastero, más plaza de garaje, eso equivale a un arrendamiento medio de 8,94 euros al mes, y eso es una diferencia de partida de un 36 por ciento inferior al alquiler medio de mercado. También incluso con el Plan Alquila en un entorno de seguridad, que está el alquiler medio a 12,17 euros por metro cuadrado al mes, sería una diferencia de partida de un 23 por ciento inferior. Es decir, conseguimos el objetivo de un alquiler asequible, que era lo que nos habíamos planteado. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra la señora Alonso.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Muchas gracias, presidenta. Nosotras hemos tenido... *(Palabras que no se perciben al no estar encendido el micrófono.)* Nosotras siempre hemos tenido dudas con respecto al Plan Vive en el sentido de que no estamos muy seguras de que el modelo de gestión público-privado, en cuanto a vivienda se refiere, haya sido el adecuado en la Comunidad de Madrid. Hemos tenido la mala experiencia de las viviendas que se terminaron vendiendo a un fondo buitre y es porque esas empresas gestoras terminaron quebrando. Partiendo de esa base, que ustedes no iban a cambiar su modelo, sí que somos muy críticos con la venta que han hecho de este proyecto como un proyecto de vivienda asequible, y le repito que en algunos puntos llega a ser vivienda por encima

de los precios del mercado. Usted hace una media en la que tiene en cuenta los precios de las grandes ciudades, pero no de las pequeñas ciudades, porque ustedes no solo van a construir en Madrid ciudad; de hecho, en Madrid ciudad es donde menos van a construir.

Por ello, nos encontramos cómo los precios que se ofertan para el Plan Vive son superiores en el caso de Colmenar Viejo, donde la vivienda libre está a 502 euros de media en alquiler, u otros sitios como Navalcarnero. Entonces, ¿en qué punto ustedes consideran que esta vivienda es asequible? Dónde dejan a la gente joven, puesto que se dirigen ustedes precisamente a un público joven que difícilmente va a poder pagar lo que ustedes están ofertando como vivienda asequible. O sea, ustedes han destinado esta vivienda a una tipología de joven muy afortunado que no es el de la media de la Comunidad de Madrid; tal y como están ustedes queriendo presentar este proyecto, lo han querido vender como que iba a ser algo que iba a llegar a una mayoría social, pero ustedes vuelven a hacer políticas, una vez más, simplemente para la gente que les vota a ustedes y no para una mayoría social.

Le repito que, si habían pensado en hacer vivienda asequible, tendrían que haber contemplado, por lo menos, la posibilidad de que se redujese el precio a un 50 por ciento con respecto al precio de mercado, y usted mismo ha reconocido que eso no va a ser así. Por eso, ya que ustedes han diseñado esta Plan Vive para las clases medias de la Comunidad de Madrid, y en el caso de los jóvenes, medias acomodadas, nos gustaría saber si además de este plan, que parece que todo lo han fiado a él, van a hacer algo, algún otro plan, destinado a la mayoría social de esta región. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Señor García, tiene usted la palabra.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Gracias, señora Alonso. Dudas, ninguna; es decir, este proyecto se enfoca mediante una piedra angular jurídica que permite precisamente garantías, dar garantías de que el dominio público perteneciente a todos, el suelo proveniente de las cesiones obligatorias seguirá en la esfera de lo público, y además el vuelo, lo que se edifique encima, aunque lo haga un inversor privado, revertirá en favor de todos los madrileños. Más garantía jurídica que esa no puede haber; es dominio público y se otorga mediante concesión administrativa demanial. Esa es la mayor garantía para la tranquilidad de sus dudas.

No estoy de acuerdo en que estemos por encima del mercado. El mercado del alquiler, como ustedes bien me indican muchas veces, está en la Comunidad de Madrid más alto que en otras regiones; también es verdad que la capacidad adquisitiva de la Comunidad de Madrid es superior y el nivel de empleo es mucho más alto que en otras regiones. Pero, en todo caso, el alquiler que yo le he dado como referencia es el alquiler medio de la Comunidad de Madrid según los índices de los portales más destacados; se puede hacer el factor corrector que usted quiera entre Idealista, Fotocasa y otras publicaciones como tiene el Observatorio de Vivienda del Ministerio de Fomento o alguna estadística que publica el INE.

En todo caso, el alquiler medio está en 14 euros por metro cuadrado al mes y el resultante del Plan Vive en 8,94; una diferencia de partida del 36 por ciento por debajo. En alguno de los ejemplos que usted me ha planteado, la diferencia es de en torno al 25 o 30 por ciento, ya sea Colmenar Viejo, Pinto o Getafe, con alquileres a 565 euros al mes con plaza de garaje y trastero. Porque también hay que hacer esas equivalencias, ya que no es lo mismo el alquiler de un precio medio bruto, superficie bruta sin plaza de garaje y sin trastero, que el alquiler sobre una superficie útil con plaza de garaje y trastero; vamos a comparar magnitudes iguales para no nos salgan resultados distintos.

Yo no he reconocido en ningún momento que no vaya a ser así; yo lo que digo –porque no me toca engañar- es que el precio de salida es un 36 por ciento inferior al del mercado y, si las ofertas son a la baja, se podrá llegar a magnitudes superiores. No sé cuáles, pero se llegará a magnitudes de descenso superiores.

En todo caso, también niego la mayor de que nos dirijamos a nuestros votantes; aquí gobernamos para todos los madrileños. Yo no pienso en ningún votante; pienso en los jóvenes madrileños, en sus oportunidades vitales en el acceso a una vivienda digna y adecuada en las mejores condiciones de asequibilidad. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Señora Alonso, le quedan veinte segundos.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Muchas gracias. Es que no sé si sabe cuál es la media del sueldo que gana un joven madrileño en la Comunidad de Madrid. Calcule lo que gana un joven madrileño en la Comunidad de Madrid y los precios del alquiler que ustedes les están imponiendo y se dará cuenta de que ningún joven o muy pocos jóvenes de la Comunidad de Madrid podrán acceder a las viviendas del Plan Vive. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Señor García, le queda un minuto.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Como le decía, el plan responde a la tipología y a la sociología madrileña; entonces, lógicamente, la capacidad adquisitiva se pone en relación con ese alquiler resultante. Por tanto, lo que entendemos es que es un alquiler asequible, que fundamentalmente va a poder apostar por él los jóvenes madrileños y a ellos nos dirigimos especialmente. Lógicamente, con un juego de capacidad económica y de estabilidad con relación a la vivienda; por tanto, a ellos nos dirigimos y se tiene bien presente.

En todo caso, lo que se genera es una movilización sin parangón; 6.646 viviendas, que equivale a un tercio de la producción de vivienda nueva -de toda la vivienda nueva- en un año en la Comunidad de Madrid, equivale a dos terceras partes de lo que se va a producir en residencial en Madrid Nuevo Norte en la próxima década; es decir, es una dimensión lo suficientemente grande, que además no termina ahí -acaba de empezar-, y se van a incorporar futuras parcelas que van a dar respuesta a miles de situaciones de necesidad de jóvenes madrileños. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias. Pasamos al siguiente punto del orden del día.

C-426/2021 RGEF.3362. Comparecencia del Sr. Consejero de Vivienda y Administración Local, a petición del Grupo Parlamentario Vox en Madrid, al objeto de informar sobre líneas maestras del Proyecto de Decreto que regula la vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid. (Por vía del artículo 209.1 b) del Reglamento de la Asamblea).

Se ha recibido escrito por parte del señor consejero de Vivienda por el que delega la sustanciación de la comparecencia en el señor director general de Vivienda y Rehabilitación, don José María García. Les recuerdo a sus señorías que el tiempo de intervención de los grupos parlamentarios, teniendo en cuenta que hay dos comparecencias, será de cinco minutos en la primera intervención y de tres en la segunda. Tiene la palabra don José Luis Ruiz, en representación de Vox en Madrid, como autor de la petición de comparecencia.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Muchas gracias, presidenta. Buenos días, señor García. La verdad es que no me imaginaba que el señor consejero se dignara a comparecer aquí, que yo creo que lo ha hecho tan solo en dos ocasiones desde que comenzó la legislatura y siempre para cuestiones generales u obligadas; bueno, una de ellas realmente pertenecía a la Comisión de Presupuestos, aunque se refería a la ejecución de su consejería. En cualquier caso, usted es siempre bienvenido aquí.

A ver, yo quería comentarle, sobre este proyecto de decreto que ha salido publicado y cuyo periodo de alegaciones terminó la semana pasada, que, la verdad, estamos, desde nuestro grupo parlamentario, absolutamente sorprendidos, impactados y anonadados..., en fin, no sabría cómo describirlo; en primer lugar, por la utilización de este vehículo: un reglamento. Nosotros pensamos que un reglamento sirve para desarrollar una ley, entendiendo que, si no existe esa ley, pues carece de sentido; un reglamento está para desarrollar una ley previa. Claro, aquí, la ley bajo la que se ampara este desarrollo es la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, que tiene cuatro artículos. Es esta hoja que les muestro; esto es la ley.

Hombre, es un poco un chiste que un desarrollo reglamentario de esta envergadura, que son 60 páginas, tenga como marco de actuación una ley que es un chiste y que, además, está totalmente obsoleta, porque es del año 1997, gobernaba aquí el señor Ruiz-Gallardón. Además, creemos que los reglamentos tampoco deben tipificar faltas e infracciones administrativas ni establecer regímenes sancionatorios, que tampoco están en esta ley de cuatro articulillos. Hay algunas cuestiones que son también importantes, como el ejercicio del derecho de adquisición preferente, que solamente pueden regularse por norma de rango legal, cosa que se está haciendo en este reglamento.

En primer lugar, creemos que para este reglamento previamente tendría que haberse desarrollado una ley con la participación de todo el arco parlamentario. En segundo lugar, en fin, no puedo entender qué es lo que están haciendo ustedes. A veces pienso que se ha colado alguien de Unidas Podemos o del Partido Socialista en la consejería, o algo así, porque todos los objetivos de un reglamento como este, que pueden ser la simplificación administrativa, la flexibilización de las condiciones de acceso a la vivienda protegida, en fin, cualquiera de los objetivos que podamos entender que viniesen para este proyecto, no se cumplen sino que se empeoran. Es decir, ustedes no reducen la carga burocrática, ¡la incrementan!; ustedes no amplían la libertad sino que la cercenan. ¡No entendemos nada!

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor Ruiz, tiene que finalizar.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Espero que en su comparecencia nos pueda dar su explicación. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: A continuación tiene la palabra el señor compareciente por un tiempo máximo de diez minutos.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Muchas gracias, presidenta. Muchas gracias, señoría. Agradezco que usted me agradezca que comparezca; es mi obligación y lo hago gustosamente. Lógicamente, la política de vivienda la dirige el consejero de Vivienda y la gestiona este director general y, por eso, comparezco en estas circunstancias.

El plazo de alegaciones no ha terminado; se ha ampliado hasta el día 18, precisamente por eso, por la complejidad del texto y por algunas dificultades que se nos han trasladado desde diferentes entornos de la sociedad civil en el sentido de cierto interés por hacer alegaciones. Por tanto, el reglamento es un texto vivo todavía, susceptible de mejora. En ese sentido, tomo sus críticas y el doble chiste; el chiste en relación con la ley de vivienda. La ley de vivienda es el marco que nos permite desarrollar reglamentariamente el concepto de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid; se ha hecho a través de diferentes decretos en el tiempo: el 11/2005, el 74/2009, y este que se está desarrollando. En todo caso, le digo que es un chiste porque dígame usted qué ley de vivienda podemos hacer en esta legislatura con modelos tan antagónicos en relación con el concepto de vivienda. Si hacemos una ley de vivienda para regular el concepto de vivienda vacía y penalizarlo o si hacemos una ley de vivienda para establecer un índice de precios del alquiler para penalizarlo, pues, evidentemente, no cuente conmigo.

Por tanto, es evidente que no hay el consenso de fondo suficiente para hacer una ley de vivienda en esta legislatura. A lo mejor se alcanzará en algún momento y todos podemos reflexionar esa necesidad, pero, mientras, hay que hacer un reglamento, que está dentro de la potestad normativa del Gobierno, para desarrollar el concepto de vivienda protegida, que tan exitoso ha sido en la Comunidad de Madrid en el sentido de que es el que ha garantizado una vivienda asequible, el acceso a las capas sociales medias y bajas a una vivienda en propiedad o en régimen de

arrendamiento en condiciones de asequibilidad. Al menos el 40 por ciento de las viviendas protegidas que se han promovido en España en los últimos quince años se han hecho en la Comunidad de Madrid, y eso significa que el reglamento ha dado respuesta a esa necesidad.

El segundo chiste que usted ha planteado es que se nos ha metido Podemos. Bueno, pues eso significa que, en cierto modo, no estamos muy desencaminados a la hora de desarrollar este reglamento; es decir, si recibimos críticas, porque parece que se ha metido Podemos en el enfoque de este texto, significa que estamos teniendo en cuenta, lógicamente, la amplia dimensión del concepto de vivienda protegida y el carácter que tiene en relación con la intervención pública de la Administración para garantizar condiciones de acceso a una vivienda digna y adecuada; en ese sentido, ese es el trabajo que estamos haciendo.

Se flexibilizan los procedimientos. Se introduce el concepto de declaración responsable, cosa que antes no existía, lógicamente, por seguridad jurídica, apoyada por el acompañamiento de una serie de documentos, pero se introduce el concepto de declaración responsable y se descargan otras cargas administrativas muy importantes, como el visado de todos y cada uno de los contratos, que se sustituye por una técnica de muestreo de control por parte de la Administración de la viabilidad y de la seguridad jurídica de los contratos en relación con la vivienda protegida. También hay una adaptación a la Ley 39/2015 -como no podía ser menos- de Procedimiento Administrativo Común, que obliga a una serie de enfoques distintos en relación con la carga administrativa, pero también orientada a la atención de los ciudadanos. También se pretende una estimulación del sector promotor.

En todo caso, como le digo, es un proyecto vivo y que está sujeto a alegaciones que ayuden a mejorarlo. Se regula el concepto de vivienda protegida, adaptándolo también a los tiempos en cuanto a dimensiones, en cuanto a enfoque, en cuanto a requisitos de acceso a las mismas. Se crean figuras nuevas de alojamiento: el alojamiento rotacional, dando respuesta a conceptos nuevos como cohousing. Se da respuesta al alojamiento estudiantil mediante la creación de alojamientos universitarios, buscando una igualdad de acceso a los estudios superiores por la vía de tener un alojamiento universitario en cualquier tipo de suelo que se pueda aprovechar para ese destino. Se garantiza la transparencia y simplicidad de los procedimientos. Evidentemente, como buen reglamento, tiene una dimensión, un articulado lo suficientemente largo para permitir generar un entorno de seguridad jurídica.

Asimismo, imagino que por ahí viene lo del chiste de Podemos, recuperamos la limitación del precio del suelo con destino a vivienda protegida, en el buen entendido de que la intervención pública en materia de urbanismo y vivienda también tiene que ver con las plusvalías que se puedan generar, que tienen que revertir en beneficio de la comunidad; eso es lo que dice la Constitución española. En ese sentido, lo que se hace es establecer una limitación, que ya existía en el Decreto 11/2005, para futuros desarrollos de suelo con destino a vivienda protegida, para evitar esa reducción del diferencial entre el coste de producción de una vivienda protegida, que se vea comprometido por el coste del valor del suelo, lo que haría que la vivienda protegida sea de peor calidad o bien se generen fraudes que al final perjudican a las personas.

Se amplía el plazo de protección pública, que es un tema debatible y discutible desde el punto de vista político, si bien se critica el poco peso del parque de vivienda asequible en el tiempo, y eso está condicionado, lógicamente, por el tiempo de duración del régimen de protección: a mayor tiempo de duración, mayor pervivencia tendrá ese parque de vivienda en el tiempo. Por tanto, esa condición de asequibilidad redundará en beneficio de ese mejor acceso, en esa dicotomía, como le decía, de intervención pública y garantía de la promoción de vivienda social.

Se introducen las declaraciones responsables, como decía. Se introducen esas figuras nuevas de vivienda protegida. Se crea un nuevo régimen de autorizaciones que salvaguardan el cumplimiento de la normativa; por ejemplo, se van a controlar las segundas y posteriores transmisiones, cosa que antes no se hacía, para que también ayude a que no haya especulación o un uso indebido o desviado de la vivienda protegida. Se crea el Registro Único de Demandantes de Vivienda Protegida para dar una fotografía real a la demanda de vivienda social y asequible. Se intenta evitar la existencia de sobrepuestos en la vivienda protegida. Todo esto es respuesta de la experiencia, de años de gestión, lógicamente, de los técnicos y del personal que gestiona la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, en la que se han percibido actuaciones vinculadas con la incorporación de anexos o servicios no vinculados a la vivienda que al final acababan repercutiendo en el precio del arrendamiento, de la compraventa de las viviendas, y que, detectados, dan lugar a expedientes sancionadores, pero en gran parte de las ocasiones no son detectados; por tanto, expresamente se recoge que esos anexos vinculados a la vivienda forman parte del precio y no son un precio separado.

Como le decía, se suprime el régimen de visado administrativo de los contratos, huyendo del silencio administrativo, y se busca el sistema de control de las condiciones de acceso a los contratos a través del sistema de muestreo obligatorio. Por último, se tiene en cuenta la especial situación del deudor hipotecario en los supuestos de dación de pago, que permite, en este caso, la posibilidad de negociar un alquiler social cuando se recupera una vivienda por parte de una institución financiera, cosa que antes no se podía hacer con la anterior reglamentación y ahora sí: ofrecer un alquiler social a alguien que haya tenido ese problema con una entidad financiera, la entidad financiera será la titular de la vivienda, pero podrá ofrecer ese alquiler social.

Sin más, creo que esa sería una explicación sucinta del proyecto, que, como le decía, es un proyecto vivo, está sujeto a alegaciones para mejorarlo, y esperemos que al final dé respuesta equilibrada a toda esa percepción en relación con el enfoque de la vivienda protegida.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación es el turno de los grupos parlamentarios, de menor a mayor. Tiene la palabra, por un tiempo máximo de cinco minutos, doña Carolina Alonso en representación del Grupo Parlamentario Unidas Podemos-Izquierda Unida-Madrid en Pie.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Muchas gracias, presidenta. No puedo estar en mayor desacuerdo con el portavoz de Vox. Esta modificación del reglamento no está para nada en la línea

que nuestro grupo parlamentario defiende; de hecho, hemos presentado una serie de alegaciones en este periodo porque hay bastantes cuestiones que no nos terminan de gustar. La primera, podríamos decir, es que se trata de un reglamento que no va encaminado o que no contempla de manera prioritaria que la vivienda protegida vaya dirigida a las menores rentas. Sobre los requisitos de acceso a las viviendas de protección general pública, en su artículo 38 se establece que los ingresos mínimos deben ser 1,5 veces el Iprem y los ingresos máximos, hasta 5,5 y a veces hasta 7,5 veces el Iprem. Como este esquema indica, la población con ingresos inferiores a este 1,5 veces el Iprem quedaría fuera del acceso a una vivienda pública, cuando representa, precisamente, a las personas más vulnerables de esta Comunidad de Madrid. Por eso solicitamos que para todos los tipos de protección se establezca un criterio de adjudicación preferente para aquellas personas y unidades familiares con menores rentas y que se proteja de manera especial a las más vulnerables.

Nos sorprende también, por otro lado –y ya lo ha explicado usted en la comparecencia-, que hayan creado una figura de protección de vivienda de protección oficial para los estudiantes universitarios. Teniendo en cuenta que la vivienda pública en esta Comunidad de Madrid deja bastante que desear y que hay un montón de colectivos que no reciben este tipo de políticas públicas, que ustedes se hayan fijado en un colectivo tan minoritario nos parece un poquito llamativo. En todo caso, les recomendaría que subiesen las becas y que destinasen vivienda pública a la gente que más lo necesita. Ya le digo que me ha resultado un poquito llamativo.

Sobre la declaración responsable para la calificación provisional, en el reglamento se establece, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas esta Administración, la presentación de declaración responsable. Está claro que la concesión de la calificación provisional mediante una declaración responsable es una clara dejación de funciones por parte de la Administración regional, ya que pueden surgir promociones de vivienda protegida que no cumplan estos requisitos. Por eso solicitamos que en todo caso tenga que existir una concesión administrativa por parte de la Administración competente para la obtención de tal calificación provisional.

Por otro lado, han establecido ustedes unos requisitos poco estrictos de descalificación, bajándolos a veinte años. Manténganse, por favor, en los treinta que ya existían en todo caso. También han consolidado la infravivienda en la Comunidad de Madrid, puesto que van a considerar como aceptable que las viviendas de protección oficial tengan 30 metros cuadrados. Nosotros le encomendamos que, por favor, lo aumenten, siquiera, a 45 metros cuadrados. Como ve, el plazo para estas alegaciones ha sido para nosotros un poquito reducido y no ha invitado mucho a la participación. Nosotros sí que hemos metido alegaciones, pero hay asociaciones bastante involucradas en la lucha por la vivienda digna a las que les ha resultado un poquito difícil meter estas alegaciones. Por eso le digo que, incluso en la tramitación, ustedes –vamos a dejarlo ahí- no han facilitado mucho que se conociese ni el reglamento ni el periodo de alegaciones.

Sobre los coeficientes reductores, nosotros también estamos en desacuerdo. No queda nada claro que se proteja a las familias monoparentales, y en este sentido me gustaría que me respondiese

a si hay alguna medida de protección para el acceso preferente a las viviendas de este tipo y también para las víctimas de violencia machista. Creo que han hecho un cambio de reglamento a la medida...

La Sra. **PRESIDENTA**: Señora Alonso, tiene que finalizar.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Sí, enseguida termino. Creo que han hecho ustedes...

La Sra. **PRESIDENTA**: No, ya ha pasado su tiempo; muchísimas gracias, señora Alonso. A continuación tiene la palabra don José Luis Ruiz en representación del Grupo Parlamentario Vox en Madrid.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Gracias, presidenta. Señor García, ¿de verdad usted cree que es compatible el modelo de vivienda de Podemos con el modelo de la libertad individual? ¿Es compatible el intervencionismo con la libertad? ¿Usted cree realmente eso? Mire, lo que es un chiste es que usted diga que este es un proyecto vivo. Yo, sinceramente, creo que el proyecto está muerto y que más les valdría retirarlo y empezar de cero. Y, además, la excusa que me acaba de dar para no tramitar una ley en este parlamento, en el que hay una mayoría clara de diputados que apuestan por la libertad frente al intervencionismo, es que me deja usted completamente fuera de juego. ¿Quiere esto decir que no se va a presentar ni a aprobar ninguna ley en lo que queda de legislatura? ¿Eso es lo que me está usted diciendo? En fin.

El proyecto de reglamento no hay por dónde cogerlo. Por ejemplo, en el tema de la calificación provisional y definitiva han hecho ustedes justo lo contrario de lo que debían hacer. La calificación definitiva, que es el equivalente a la LPO... O sea, ustedes no solamente no habilitan la tramitación por declaración responsable sino que se establece silencio negativo, empeorando la situación preferente. Mientras tanto, la calificación provisional, que es el paralelo de la licencia de obras, donde no debería ir por declaración responsable, se modifica para tramitar por declaración responsable!, creando inseguridad jurídica, inseguridad técnica, si los técnicos a posteriori envían un requerido después de que hayan empezado las obras. ¡Es que es de cajón!

Desaparece la vivienda protegida en el arrendamiento con opción a compra y la de opción de compra de jóvenes, pero no dicen a qué figura se puede dedicar el suelo para estas viviendas. Se introduce un derecho de adquisición preferente, que tiene que ser autorizado por la Comunidad de Madrid, y, claro, a lo mejor un promotor está construyendo un "llave en mano" para un cliente final y resulta que ese cliente final no recibe el consentimiento de la Administración. Porque, además, ustedes han introducido una barrera de entrada al mercado diciendo: a favor de personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales. ¿iPero ustedes para quién están trabajando!? ¡Es increíble!

Recuperan el límite al precio de venta del suelo que eliminaron en 2009. ¿Por qué? O sea, usted está abaratando artificialmente el precio del suelo isin que ello vaya a redundar en el usuario final! La ley española nos dice que cuando hay distintas opciones se debe optar por la que es menos restrictiva para la libertad individual, que es lo contrario de lo que usted está haciendo. ¿Sabe lo que

va a conseguir con esto? Reducir el ya escasísimo número de viviendas que se estaban promoviendo en protegida. Y le voy a decir una cosa, obligar a vender algo por debajo de su precio de mercado se puede considerar, sin ninguna duda, como algo confiscatorio.

Amplían ustedes a treinta años la duración del régimen de protección. Como bien decía usted, es discutible, pero lo que no está claro y lo que está totalmente mal regulado es la descalificación. Dicen ustedes que se puede solicitar transcurridos veinte años desde la calificación definitiva, pero no se especifica cómo se puede denegar la descalificación solicitada; por lo tanto, usted está creando mayor inseguridad jurídica y penalizando la financiación de estas operaciones.

La segunda plaza vinculada la reducen ustedes del 40 al 30 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado. Eso es directamente una bajada del precio del módulo. ¡No hay una justificación objetiva! Y, mire, la intervencionista Cataluña ha subido el módulo un 23 por ciento en este mismo periodo. ¡Vamos fantástico! Tremendo esto que les voy a comentar ahora: el importe de la repercusión de los gastos y servicios no puede superar el 10 por ciento, pero ustedes en el Plan Vive lo establecen en un 15 por ciento de normal y en un 18 si tiene jardín, piscina y garaje. ¡Pero vamos a ver, tendrán que ser los gastos que estén justificados y sean proporcionados, no los que uno se invente! Si la vivienda va a estar desocupada más de tres meses seguidos, hay que solicitar autorización a la consejería, ¡y ustedes tienen tres meses para dar silencio positivo! ¿No es mejor una comunicación previa en la que pueda oponerse la Administración si hay justa causa?

En fin, se me acaba el tiempo, pero esto es un auténtico desastre, un auténtico desastre que va a acabar en el mayor de los fracasos y que va a destruir la posibilidad de hacer nuevas viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra don Jorge Moruno, en representación del Grupo Parlamentario Más Madrid, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Muchas gracias, presidenta. Al escucharle, señor García, y al escuchar también al señor Bartolomé, me estaba sorprendiendo porque no sabía exactamente dónde estaba. Se hablaba de ataques a la libertad y de intervencionismo. Yo aclararía algunas cosas. En política siempre se interviene, no hay forma de no intervenir en política. La pregunta es en beneficio de quién y de qué intereses. Para empezar, no existe aquello que se llama desregulación; en realidad se regula acorde a una serie de intereses, y en el caso de la Comunidad de Madrid siempre se ha regulado en favor de los intereses de los promotores y de las constructoras. De hecho, en el propio reglamento se resalta la estrecha colaboración del sector privado de la promoción inmobiliaria, y si miramos el Pacto Regional de la Vivienda, este está diseñado precisamente para reflotar y mantener los beneficios de un sector muy concreto, no para el interés general de la población y su acceso a la vivienda.

Porque aquí también se ha hablado de que la Comunidad de Madrid viene garantizando el acceso a la vivienda asequible, y la verdad es que no sé, son batallas que no se pueden encontrar en los mapas, no sé dónde está eso. Con una tasa de emancipación del 20 por ciento de la juventud, que

además los que se pueden emancipar se dejan más de medio sueldo, que es el principal factor de exclusión y de desigualdad en la Comunidad de Madrid, pues, obviamente, no está entre las prioridades, ¿no? Antes decía que el 0,3 por ciento de las viviendas por cada 100 habitantes eran sociales en Madrid. Bueno, el parque público de vivienda en Madrid, si mal no recuerdo, es el 2,5 por ciento sobre el total. En Holanda, por poner un país socialcomunista, es el 30 por ciento del total del parque inmobiliario. ¡Eso para ustedes sería una locura!

Luego, han hablado de la ley de vivienda. ¡Pero si es que Madrid es una región sin ley, donde la especulación campa a sus anchas! Madrid es de las pocas comunidades autónomas, además, que no tiene ley de vivienda. Por cierto, no existe ningún interés en diseñar una ley que incorpore la regulación de los pisos turísticos, como hacen otras regiones de Europa; no hay ninguna intención de generar o crear un observatorio de la vivienda para observar la composición del parque inmobiliario y no depender de portales web inmobiliarios, que tienen claros intereses en el sector; no interesa introducir el tanteo y el retracto para aumentar el parque de vivienda pública. Y, luego, comentaban - y es verdad- que en Madrid es donde más vivienda protegida se ha construido, pero, claro, si miramos la evolución general, podemos ver que en España la vivienda protegida se ha hundido, está por los suelos. Así que ser los primeros en algo muy limitado tampoco quiere decir nada.

Yo veo que en el reglamento no se establece un marco normativo que garantice el derecho efectivo al disfrute de una vivienda digna, y tampoco promueve el interés general para prevenir la especulación señalada en la Constitución. Podrían introducir ustedes, por ejemplo, lo que ya tiene la ley de vivienda vasca, que es garantizar el derecho subjetivo a la vivienda, que eso esté por encima de los intereses del sector inmobiliario. Podrían introducir formas de movilizar la vivienda vacía, ya sea aplicando recargos o bonificaciones, dependiendo del tipo de propietario que sea, o incluso aplicando la sentencia del Tribunal Constitucional que permite que a ciertos actores jurídicos que tengan la vivienda vacía durante dos años se les pueda expropiar el uso, porque, obviamente, la función social está antes que mantener las viviendas vacías para acaparar y ver si suben los precios en el futuro. Tampoco explica muy bien qué implica, en qué consiste y en qué afecta a los inquilinos el alquiler de rotación, exactamente en qué se traduciría eso para los inquilinos.

Para terminar, en realidad hay una anomalía europea. En ninguna parte de Europa la vivienda pública acaba privatizándose. En toda Europa la vivienda pública es indefinidamente pública, por eso aquí no tenemos un parque de vivienda pública. Si miramos –y esto no lo digo yo, lo dice el informe Foessa-, desde 1951 hasta 2015 se han construido casi 7 millones de viviendas protegidas donde ha habido, de alguna manera, intervención pública y dinero público, pero ha habido una política consciente de dosificación, de privatización, de esta vivienda para que se incorpore al mercado. Eso también es una forma de intervenir para garantizar una serie de intereses y no otros. Si hubiéramos tenido una política de vivienda similar a la del resto de países europeos, hoy tendríamos un parque de vivienda pública lo suficientemente amplio como para equilibrar la balanza.

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor Moruno, tiene que finalizar.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Sí, vale.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias. Tiene la palabra don Miguel Díaz, en representación del Grupo Parlamentario de Ciudadanos, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **DÍAZ MARTÍN**: Gracias, presidenta. Muchas gracias al director general por su comparecencia y por habernos explicado en esta comisión, a petición del Grupo Parlamentario Vox, en qué va a consistir el nuevo reglamento de vivienda protegida.

Desde Ciudadanos creemos que es un reglamento necesario para actuar y para actualizar las necesidades que el mercado y los nuevos modelos de vivienda necesitan en la Comunidad de Madrid, pero también creemos que quizás un reglamento como este necesite de más reflexión, porque va a articular unos modelos futuros de vivienda, que son ya presentes, y vamos a dejar un reglamento que tiene que pensar muy bien cómo queremos que sea ese futuro de vivienda en la Comunidad de Madrid.

Es cierto que este reglamento, a nuestro parecer, hace cosas que están bien: introducen fórmulas como, por ejemplo, ampliar el plazo de protección pública, con lo que estamos absolutamente de acuerdo; se añade la extensión de la protección oficial a los suelos destinados a vivienda protegida limitando el precio de los mismos, con lo que también nosotros estamos de acuerdo, y se introduce el régimen de declaración responsable, con el que también estamos de acuerdo. Pero, luego, introduce algo como es, por ejemplo, el alquiler de rotación y los alojamientos protegidos universitarios, con los que nosotros estamos absolutamente de acuerdo, y de hecho ha sido Ciudadanos quien siempre ha estado insistiendo en que este nuevo modelo de vivienda tiene que ser vivienda pública que se desarrolle desde la Comunidad de Madrid. Pero creemos que podemos ir todavía más allá.

Usted ha hablado del cohousing. Lo que este reglamento de vivienda articula aquí no es cohousing. Creo que podemos seguir avanzando y ese nuevo modelo lo tenemos que implantar en la Comunidad de Madrid, porque la comunidad debe ser pionera y debe coger de verdad la bandera del cohousing y del coliving, apostando en este nuevo reglamento que va a articular todas esas fórmulas para hacerlo de una manera real. Creo que vamos a esperar a ver cuáles son las alegaciones que hace el sector, pero si vamos en esta línea, podremos de verdad hacer una vivienda de futuro que todos los jóvenes y todas las personas de la Comunidad de Madrid necesitan.

Es fundamental que se explique bien qué va a pasar, por ejemplo, con la protección de esas viviendas, cómo va a ser su tamaño, cómo van a ser los servicios comunes, porque en este reglamento actual –también digo que borrador de reglamento actual–, que lo hemos analizado en detalle, no nos quedaba relativamente claro cómo va a ser o cómo no va a ser la protección, qué va a pasar con esos servicios comunes, si van a existir o no, si esos alojamientos van a poder luego ser viviendas o no. Creo que necesitamos hacer una reflexión en torno a esos conceptos, porque entendemos que es necesario.

Por otro lado, hay un párrafo dentro del reglamento que dice que para evitar sobrepuestos se añade la mención expresa a elementos del interior de las viviendas o en cualquiera de sus anexos vinculados a la vivienda -instalaciones de aire, mobiliario, suelos, alicatados- como elementos parte de la protección. Nos gustaría que no explicase ese párrafo en concreto a qué se refiere, qué quiere decir que para evitar sobrepuestos se añade la mención expresa a elementos del interior, tales como aire acondicionado, porque desde Ciudadanos apostamos de una manera real por todo lo que implique ser eficientes energéticamente, y más en el tema de vivienda pública.

No podemos obviar que estamos construyendo vivienda que está regulada, que va a estar regulada, y lo que no podemos hacer es seguir construyendo vivienda de la manera en la que se venía haciendo. ¿Por qué? Porque dejamos unas altas hipotecas energéticas a las familias que luego van a disfrutar esas viviendas. Si nos metemos con el tema de las instalaciones, debemos de hacerlo de una manera con la que seamos capaces, de verdad, de reducir la demanda energética del edificio, de reducir el consumo y sobre todo de reducir la factura de la gente que va a vivir en esas viviendas; porque eso no es futuro, eso es presente. Eso ya se puede hacer y se está haciendo. Entonces, creemos que un reglamento como este, igual que incide en la superficie, en los metros cuadrados, en cómo se tiene que desproteger, debe incidir en cómo tiene que ser el confort dentro de las viviendas, sobre todo para las personas que van a disfrutar de unas viviendas que quizá no puedan optar al mercado libre de otra manera y necesiten acceder a las viviendas que desarrolla la Comunidad de Madrid.

Nosotros hemos estado hablando de vivienda protegida y demás; es cierto que la ley, como decían, tiene cuatro párrafos, pero consideramos que es necesario que se haga un reglamento como este, pero que se haga desde la reflexión, desde la reflexión y entendiendo que el futuro de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid va a pasar por que este reglamento esté muy bien armado, este muy bien pensado y seamos capaces de ver cuáles son esas tendencias en el mercado de vivienda, que a día de hoy ya se conocen, que hoy ya se sabe que todo el tema de la eficiencia energética está encima de la mesa. Nos gustaría que también se hablase de prefabricación e industrialización en el reglamento de vivienda, que hemos visto que no se menciona, es decir, de las maneras de construir, porque de esto va a depender el futuro de la vivienda que desarrolle la Comunidad de Madrid en los próximos años. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra doña Paloma Tejero, en representación del Grupo Parlamentario Popular, por un tiempo máximo de cinco minutos.

La Sra. **TEJERO TOLEDO**: Gracias, presidenta. Gracias también, director general, por la información que nos ha dado. Yo creo que deben estar ustedes tranquilos, porque la mayor garantía de que es un buen decreto es que no le ha gustado ni a Vox ni a Podemos; con lo cual, es señal de que es equilibrado, centrado y seguro que muy acertado.

Nosotros, al contrario de lo que aquí se ha oído, sí queremos trasladarle nuestra felicitación, porque creemos que se ha hecho un gran trabajo, porque es muy oportuno y porque además llega en

un momento realmente necesario y aborda figuras esenciales para la vivienda o para modernizar nuestro sistema de vivienda pública en la Comunidad de Madrid. Creemos que hacía mucha falta porque habían pasado doce años desde el decreto anterior y, como estábamos comentando, el contexto social ha cambiado mucho, y no solamente ha cambiado sino que además estamos inmersos en una grave crisis económica que hace más necesario que nunca que se apueste por una normativa que sea mucho más flexible, que sea más sencilla y sobre todo creemos que es esencial que se fomente la construcción de vivienda de protección en nuestra comunidad que, como bien hemos oído aquí hoy, es pionera en toda España en materia de construcción de vivienda pública.

Nosotros creemos que esta normativa es muy acertada por tres factores fundamentalmente: porque incentiva la iniciativa privada, porque favorece que se pongan en uso suelos destinados por el planeamiento de la construcción de vivienda protegida en nuestra región -creemos que es una norma que da seguridad jurídica al sector, como hemos dicho, en un momento de grave incertidumbre económica- y porque además facilita las relaciones de los ciudadanos con la Administración, que es una de las apuestas más firmes por parte del Gobierno de la Comunidad de Madrid. Y todo ello se hace garantizando la efectividad del derecho a la vivienda en nuestra región, pero además con hechos y no solamente con soflamas propagandísticas como a las que algunos nos tienen acostumbrados, que al final se quedan un poco en el titular, en la noticia, pero realmente, cuando rascas, no hay nada debajo. Creemos que es una norma importante y necesaria porque además abarca a colectivos que se quedaban fuera del acceso a las viviendas de protección pública, generando con ello importantes agravios a algunos sectores, y se pone además de manifiesto que era muy importante por eso abordar esta reforma.

El decreto, a nuestro entender, aborda novedades tan importantes como el nuevo concepto de vivienda protegida, que es mucho más acorde con la realidad que vivimos y que recoge una figura esencial, necesaria y muy demandada, como es la figura del alquiler. Se crea por primera vez el registro de demandantes de vivienda de protección pública, que creemos que es un instrumento estratégico y muy necesario en nuestra región para conocer la realidad de la demanda en cada momento, lo que va a facilitar, sin duda, que la oferta de viviendas de protección se acomode con mucha mayor precisión y con más exactitud a la demanda y a las necesidades reales en cada municipio y en cada momento.

También se regulan por primera vez los alojamientos protegidos para estudiantes, garantizándose así el acceso en condiciones de igualdad a todos los sectores y a las rentas más desfavorecidas, garantizando, por tanto, el derecho a la educación en las mismas condiciones de igualdad en toda nuestra comunidad, y además se garantiza el disfrute de las mismas oportunidades con independencia del lugar de vivienda o de residencia y se favorece, además, el intercambio nacional e internacional, promoviendo la movilidad educativa, que creemos que es muy importante. También se garantiza la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos al acceso a la vivienda protegida, como decía antes, especialmente a familias numerosas, que estaban excluidas hasta el momento, porque en ningún caso se garantizaba la tipología de vivienda protegida para las necesidades de estas familias, cosa que ahora ya sí que ocurre; y además se mejora el acceso a los

jóvenes y a las personas con discapacidad. También se crea una figura muy importante que creemos que era esencial regular, como las viviendas en alquiler con carácter rotacional, y también las destinadas a alquiler para fines de carácter social.

En definitiva, creemos que es un nuevo texto muy necesario, que es innovador, que se adapta perfectamente a la nueva realidad social de la Comunidad de Madrid y a las demandas de los ciudadanos. Por ello, felicitamos nuevamente a la dirección general que usted dirige por el gran trabajo que han realizado. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra doña Cristina González, en representación del Grupo Parlamentario Socialista, por un tiempo máximo de cinco minutos.

La Sra. **GONZÁLEZ ÁLVAREZ**: Buenos días, director general. Muchas gracias por venir aquí a darnos explicaciones sobre este nuevo reglamento de vivienda pública que se plantea modificar la Comunidad de Madrid, al que han ampliado el plazo hasta el día 18 para hacer alegaciones; entendemos que para que pueda también hacer algún tipo de aportación ese Consejo de Accesibilidad que se reúne el miércoles 17. Y lo plantea desde un punto de vista de unificar criterios en una única norma que agilice y que mejore los procedimientos, según dice el Consejo de Gobierno, y que es el planteamiento de lo que se refleja en este proyecto de decreto, o eso al menos es lo que plantean que aparece reflejado aquí.

Pues bien, la primera consideración que nosotros queremos hacerle es que echamos de menos un plan director global y un diagnóstico previo de la situación que tiene nuestra Comunidad de Madrid para, una vez visto y estudiado esto, poder unificar o no las normas que establecen bajo el paraguas de este nuevo decreto, igual que haber podido analizar también las distintas políticas de vivienda establecidas en nuestra Comunidad de Madrid y los resultados que han ido dando, más allá de lo que usted ha comentado y que no dudados de que seguramente tendrán algún tipo de estudio, pero que nos parece que hubiera sido bastante importante que se hubiera planteado también como debate previo a este nuevo reglamento de vivienda, en el caso, como decimos, de que realmente lo haya.

Dicho esto, metiéndonos a analizar el decreto, nos gustaría hacer varias consideraciones al respecto a cuestiones con las que no estamos de acuerdo, y nos gustaría que el director general nos pudiera aclarar algunas de ellas. Por un lado, plantean distintos tipos de vivienda con protección pública. En estas primeras viviendas de protección pública, tanto las de venta como las de alquiler normales, plantean treinta años máximo de calificación. Nosotros no estamos de acuerdo, aunque hayan ampliado más el tiempo, directamente con que esta protección pública tenga una limitación en el tiempo, porque entendemos que precisamente al ser protección pública debería tener un tiempo indefinido, como sí se ha planteado para las viviendas con protección pública especial. Entendemos que eso debería ser para todos. No plantean nada, una vez que hayan pasado estos treinta años, al respecto de qué va a pasar con estas personas que están en este tipo de vivienda, qué pasará con

esas personas que estén en alquiler en una vivienda cuando automáticamente estas viviendas pasen al mercado libre.

Plantean, además, que se puede vender durante el tiempo de protección, si no hemos entendido mal, siempre y cuando fuera a los inquilinos. Creemos que esto puede suponer no garantizar la vivienda de protección pública ni por supuesto garantizar esa vivienda a los inquilinos que estén también en ese momento. Tenemos demasiados casos en nuestra Comunidad de Madrid en estos momentos en los que los propietarios han planteado vender las viviendas a un precio que los inquilinos que no pueden pagar. Entendemos que este reglamento debería de resolver de alguna manera esto y, desde luego, en ningún momento aparece. Echamos de menos que esto no esté reflejado en esta norma, y más teniendo varias sentencias, por otro lado, de viviendas vendidas del antiguo Ivima. Como digo, solamente en el caso de protección pública especial plantean una manera de calificación.

Por otro lado, echamos de menos que se plantee lo que tiene que ver con un mínimo de reservas para personas de algún tipo de colectivo. Solamente plantean una reserva mínima para familias numerosas y una reserva de un tanto por ciento para personas con discapacidad. Lo que más nos llama la atención es que lo plantean durante un tiempo, pero siempre y cuando esas viviendas no se hayan cubierto, pueden dejar de estar para el fin para el que fueron creadas. No entendemos por qué no se da la posibilidad de que se utilicen con ese fin previsto.

Otro de los temas que ustedes plantean aquí es que sea obligatorio estar inscritos en un registro de vivienda, pero esto no da derecho a nada; simplemente aparece de forma clara que es única y exclusivamente para que ustedes sepan cómo está la situación y, en un momento dado, que les pueda servir para tener datos. Vale, pero no terminamos de entenderlo, porque, por un lado, si esto no da derecho a nada, pero es obligatorio, en base a qué, entonces, van a poder tener una vivienda esas personas, puesto que entendemos que de esa forma la antigüedad del registro no sirve para nada. Por otro lado, tampoco entendemos cómo no se tiene en cuenta a los ayuntamientos. La Comunidad de Madrid plantea un registro único, pero qué se va a hacer con los registros de vivienda que puedan tener los distintos municipios. ¿Por qué nuevamente la comunidad vuelve a dejar al margen a los municipios de la región?

Para terminar esta primera parte, solamente quiero hacer una aclaración sobre lo que a nosotros nos parece una absoluta aberración: qué tiene que ver esa declaración responsable que ustedes plantean para agilizar plazos, porque después, por los meses que aparecen, vemos que no es tal. Lo que sí nos parece increíble es que alguien pueda tener una calificación provisional, simplemente con esa declaración responsable cuando, además, se deroga la normativa de calidad técnica.

La Sra. **PRESIDENTA**: Señora González, vaya terminando.

La Sra. **GONZÁLEZ ÁLVAREZ**: Ya termino esta primera intervención. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora González. Vamos a suspender la sesión durante diez minutos para que se renueve el aire de la sala, y en diez minutos nos incorporamos a la sesión.

(Se suspende la sesión a las 11 horas y 42 minutos).

(Se reanuda la sesión a las 11 horas y 56 minutos).

La Sra. **PRESIDENTA**: Vamos a proceder a la reanudación de la sesión. Señor don José María García, tiene usted siete minutos para contestar.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Gracias, presidenta, y gracias de nuevo a sus señorías. Voy a tratar de responder en estos siete minutos, lo mejor que pueda, a todas las consideraciones que ustedes han hecho, que ninguna se quedará en saco roto; trataré de responderlas en este momento y, si no, en otra ocasión tendremos oportunidad.

Se establece, señora Alonso, un Iprem mínimo del 1,5 para la vivienda protegida en esa garantía de capacidad de pago de la vivienda asequible, la vivienda protegida, que en este caso no es la vivienda de vulnerabilidad social, y por eso se hace esa distinción.

Los alojamientos universitarios, que se han mencionado en varias ocasiones en sus intervenciones, intentan conectar la importancia de la universidad en la Comunidad Autónoma de Madrid, la posibilidad de atracción de talento tanto de otras regiones de España como del extranjero y que se conecte la posibilidad de movilización de suelos públicos, en este caso dotacionales, con destino a alojamientos universitarios, mediante esta figura, y con esto se estimule el desarrollo de este tipo de alojamientos, que también es una antesala a ese proceso de independencia en el periodo transitorio de los estudios universitarios superiores.

El plazo de descalificación a los veinte años es porque se ha subido el régimen de protección. Existe la posibilidad de descalificación voluntaria, lógicamente, con devolución de aquellas ventajas o ayudas que se hayan percibido con ocasión, y con limitación en cuanto a precio, en la posibilidad de transmisión de esa vivienda protegida.

Los 30 metros cuadrados se refieren a alojamiento rotacional, que también lo que pretende - y en otras intervenciones lo veremos- es movilizar otro tipo de suelos que hasta ahora no han tenido salida con destino a la vivienda protegida, suelos de carácter dotacional con destino a estos alojamientos rotacionales cuyo espacio privativo o privado de alojamiento pueda ser compatible con espacios comunes de servicios añadidos. En ese sentido se entiende que con 30 metros cuadrados para una sola persona es suficiente si hay otros espacios comunes que permitan una vida independiente. Se pretende incorporar nuevas figuras, como le decía, también para dar respuesta a las familias monoparentales, monomarentales, como ustedes quieran llamarlo. En todo caso, lo

importante es que haya oportunidades para todos los colectivos y también para aquellas unidades de convivencia inferiores.

Al señor Ruiz Bartolomé le diré que me gustaría coincidir más con usted. Lamento que no le haya gustado el proyecto y que entienda que es un desastre y un fracaso, pero ese ejercicio de libertad precisamente tiene que tener un reverso de la moneda, que es el control y la garantía pública a la hora de movilizar el suelo público con destino a la vivienda protegida, y eso es lo que hace este reglamento. El hecho de que se utilice la figura reglamentaria es porque se ha hecho así en este periodo de veintitantos años desde la Ley 6/97, de Vivienda; lamentablemente, no hemos encontrado ese nexo común y habrá que explorarlo para hacer una ley de vivienda que se acomode a las diferentes visiones que tenemos todos de este sector. Quizá si encontramos ese nexo común, sería una ley muy generalista que no podría entrar al detalle de una parte de la materia de vivienda, que es la vivienda protegida, y otras, pues nosotros trabajamos en accesibilidad, trabajamos en protección del patrimonio arquitectónico; lógicamente, no se queda aquí el ámbito de lo normativo, pero, evidentemente, este es el más importante y por eso tiene ese desarrollo.

En relación con la calificación provisional y definitiva, la provisional se apoya la declaración responsable, lógicamente, con una serie de documentos que garanticen la autenticidad de ese procedimiento. Lo que busca es que ese proyecto se acomode al destino de vivienda protegida sobre un suelo susceptible de desarrollo de vivienda protegida; eso es lo que trata de controlar la declaración de calificación provisional, acomodándose al artículo 69 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común. En cuanto a la definitiva, si bien no existe declaración responsable, la relación de documentos que usted puede comprobar en la declaración responsable son documentos que ya tiene el promotor inmobiliario, en nada hacen incrementar la carga de trabajo administrativa al administrador, y aun así se han reducido los documentos con respecto a los que existían con anterioridad. El régimen de silencios es el régimen de la seguridad jurídica del procedimiento administrativo. Bueno, es discutible, pero es el régimen de los silencios en aplicación al resultado.

En cuanto a lo referido a la accesibilidad, no es ningún invento, es la aplicación de la Ley 8/1993, de Accesibilidad. Lo que no querrán ustedes es que, frente a un colectivo tan sensible como el de la movilidad reducida, no pongamos garantías que nos permitan que esas viviendas, finalmente, se destinen. Y como alternativa para reducir la modificación del proyecto entre calificación provisional y definitiva o la readaptación de las viviendas, se establece la figura del aval, que es la que aparece en esa ley, para reponer o garantizar la situación de las viviendas a su estado anterior. Bueno, es una fórmula de seguridad jurídica; puede haber otras, para eso está la fase de alegaciones, pero se hace en ese sentido.

En cuanto a las viviendas de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, también es una aplicación directa de una normativa con rango de ley, la Ley 9/2017; es decir, esto no se ha inventado en el reglamento de vivienda protegida. Es una ley que se aprobó en la Asamblea de Madrid por todos los grupos que lo que dice es que, cuando se transmitan promociones completas en régimen de arrendamiento, se establece una limitación para que solo pueda hacerse a entidades y

promotores de reconocida dedicación a la vivienda protegida, para evitar, precisamente, todo ese mal que se produjo con las viviendas de arrendamiento con opción a compra en un determinado periodo de tiempo. Lo que hacemos aquí, lógicamente, es cumplir una ley que sigue vigente y que está aplicable.

En relación con la intervención del señor Moruno -y valga la redundancia-, intervención en sentido positivo. Evidentemente, la acción de la Administración no es inocua, y tiene toda la razón usted, es decir, estamos para intervenir en el ámbito de lo público, en este caso, con intervención positiva, que es lo que se pretende. Evidentemente, el debate sobre el porcentaje de representación de la vivienda social entre Holanda y España tiene su raíz en cómo se configura el régimen de propiedad en España frente a Holanda, pero, bueno, ese es un debate también interesante.

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor García, tiene que finalizar.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): ¿Ya? En la siguiente intervención trataré de responder al resto de portavoces porque, lógicamente, requieren mi atención y todo el respeto.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. Iniciamos el turno de réplica de los grupos parlamentarios que así lo deseen. Por parte de Unidas Podemos, ¿quiere utilizar su turno de réplica? *(Pausa.)* Doña Carolina Alonso, tiene tres minutos.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Muchas gracias, presidenta. Gracias, señora García. Por la respuesta que nos ha ofrecido, a mí me queda la sensación de que este modelo de vivienda protegida no va dirigida a una mayoría social. En la anterior pregunta, le pedí que me dijera si sabía usted cuál es la renta media de una persona joven en la Comunidad de Madrid y que comparase lo que destina un joven en la Comunidad de Madrid al pago de la vivienda en régimen de alquiler o de compra -muy difícil de compra, porque le resulta muy difícil acceder a este modelo- con los precios del Plan Vive y, de hecho, con los requisitos que ustedes ponen en este cambio de reglamento. Parece que no es posible que una gran mayoría social, sobre todo jóvenes, en la Comunidad de Madrid pueda acceder a este modelo de vivienda, que es un modelo de vivienda protegida. Ustedes dejan fuera precisamente a quien más necesita la vivienda protegida, porque quien pueda acceder a una vivienda libre digamos que no está tan pendiente del cambio de este reglamento. Por eso le decía que no entendía por qué habían fijado en 1,5 el Iprem como requisito mínimo para acceder a una vivienda de carácter protegido.

Parece que ustedes han hecho este cambio de reglamento, en parte, para adaptarlo a su plan estrella de vivienda para la Comunidad de Madrid, que es el Plan Vive; de hecho, han fiado toda su política de vivienda a este plan que, por lo que sabemos, ni siquiera va a entregar viviendas en esta legislatura. Por eso, no es que critiquemos la nueva figura de vivienda para estudiantes, no lo estamos criticando, pero nos sorprende que se fijen en ese colectivo cuando hay colectivos vulnerables a los que ustedes no hacen una especial mención, y me estoy refiriendo, por ejemplo, a

las víctimas de violencia machista, a las familias monoparentales, etcétera, gente con especial vulnerabilidad a la hora de acceder a una vivienda libre.

La explicación que usted ha aportado con respecto a lo que yo he llamado en mi anterior intervención como consolidación de infraviviendas, entienda que no compartimos que sea ese el criterio. Nosotros aspiramos a que haya vivienda digna con los suficientes metros cuadrados y para todos y para todas en la Comunidad de Madrid. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra don José Luis Ruiz en representación del Grupo Parlamentario Vox en Madrid si quiere hacer uso de su turno.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Sí, muchas gracias, presidenta.

La Sra. **PRESIDENTA**: Pues tiene tres minutos.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Señor García, no me ha contestado usted prácticamente a nada de todo lo que le he planteado. Insistiendo en lo único que me ha contestado, debo reiterar que, bajo nuestro punto de vista -y yo creo que de cualquier persona con un poquito de sentido común-, es justo al contrario a como se debe usar la declaración responsable en los casos de calificación provisional y definitiva. Han errado el tiro, y están a tiempo de hacerlo. Pero no solamente en eso, en todo lo demás que le he mencionado en mi primera intervención. El límite del precio de venta del suelo no está justificado, no redundará en beneficio del usuario final de ninguna de las maneras. No hay ninguna razón para hacer esto. Esa tutela de ciertas personas jurídicas, que no sabemos muy bien por qué lo hacen; esa inseguridad de qué va a pasar cuando uno solicite la descalificación, transcurridos veinte años; esa bajada de precio efectiva a través de la reducción del precio de la segunda plaza de garaje vinculada; esa repercusión de gastos que no puede superar el 10 por ciento, cuando ustedes en el Plan Vive llegan hasta el 18 por ciento. ¿A qué juegan?

Bueno, hay un asunto que antes no le he comentado y que creo que es también de gran relevancia. Amplían a 24 meses la imposibilidad de tener otra vivienda en todo el territorio nacional para acceder a una vivienda protegida, lo cual obliga a que cualquier persona que quiera acceder, en compra o en alquiler, a una vivienda protegida va a tener que estar por lo menos cuatro años en alquiler para poder acceder a este tipo de viviendas. ¡Esto es una locura! Lo que tenemos que evitar es que haya una persona que sea propietaria de dos viviendas de manera simultánea, pero no que no la pueda tener hasta el día anterior, porque no sabemos la casuística que hay, que suele ser bastante amplia, y ustedes no han entrado en esa casuística porque no les importa, porque, como le digo, entran aquí como si hubiera habido un cambio de Gobierno en esta comunidad autónoma.

Mire, señora portavoz del Grupo Popular, dice usted que este Reglamento está bien, porque molesta o porque no ha le ha gustado ni a Vox ni a Podemos. Le voy a decir una cosa, si ustedes persisten en la equidistancia, si ustedes persisten en ponerse en medio entre la libertad y el totalitarismo, si ustedes persisten en alimentar a la bestia, seguirán ustedes camino de la irrelevancia, como ayer quedó demostrado en Cataluña. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene el turno de réplica don Jorge Moruno, si desea utilizarlo, en representación del Grupo Parlamentario Más Madrid. (*Pausa.*) Tiene usted un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Muchas gracias, presidenta. Mire, señor García, es verdad, usted acaba de reconocer que no existe, que no tiene ningún sentido contraponer Estado a mercado; de hecho, no podría existir la propiedad sin un poder civil que lo garantizase, así que, la vulgata anarcocapitalista nunca tiene mucho sentido ni mucha historia.

En lo que no estoy de acuerdo con usted es cuando dice que su intervención es positiva, porque ahí falta lo siguiente: ¿positiva para quién? Porque la discusión, como siempre, es netamente política, y esto responde a valores, a intereses y a posiciones, que en este caso me recuerdan mucho a la posición que mantuvo el señor Arrese en 1959 –yo sé que al señor Bartolomé le gusta mucho– cuando se dirigía a los promotores inmobiliarios y decía claramente: “La misión concreta está encomendada a vuestro quehacer diario, que es la de intervenir en la transacción de la propiedad inmobiliaria.” Pero, para eso, para que haya transacción, es preciso primero que haya propiedad. Es decir, es verdad que la genealogía de cómo se ha construido la propiedad en Europa y en España responde a paradigmas distintos, pero a intereses muy diferentes. Aquí lo que se ha hecho ha sido intervenir desde el Estado, como decía, para garantizar y engrosar la rentabilidad de un sector muy concreto, en detrimento del desarrollo del Estado del bienestar en España, porque, si uno mira la media en la estadística de Eurostat entre desarrollo del Estado del bienestar y riqueza de los países, y lo comparamos con el peso que tiene el alquiler en relación con el total, vemos que en la media sale que los países con más peso en alquiler son países con mayor desarrollo del Estado del bienestar y con más riqueza, y no al contrario, porque, al otro lado nos encontramos a Rumanía, que tiene un 96 por ciento de propiedad; así que, la pregunta es si van a seguir ustedes en la misma senda.

Decía la portavoz del Partido Popular que la Comunidad de Madrid es pionera en España en la construcción de vivienda pública; me gustaría que en términos objetivos pusiera realmente ejemplos comparativos. ¿En comparación con quién? Porque, claro, a lo mejor, me va a buscar datos, no sé, de Extremadura o algo así. Pero ¿en comparación con qué región europea, donde está la capital, es pionera en la construcción de vivienda pública?

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra don Miguel Díaz en representación del Grupo Parlamentario de Ciudadanos; si desea utilizar su turno de réplica, tiene un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **DÍAZ MARTÍN**: Gracias, presidenta. Decir que desde mi grupo parlamentario, desde Ciudadanos, siempre vamos a estar para apoyar, para ayudar, y, sobre todo, para pensar en el futuro de la Comunidad de Madrid, en cómo queremos que se desarrolle todo el parque de viviendas que la Comunidad de Madrid va a construir, en cómo tiene que ser este nuevo articulado. Estamos ahora mismo, como muy bien ha dicho el director general, en un periodo de delegaciones; nos queda un periodo de reflexión, en el que tendremos que ver cómo se evalúa, cómo se articula y cómo finaliza

este Reglamento de Vivienda. Nosotros no vamos a entrar a hacer análisis y datos de cómo está la situación actual en otros mercados, porque a Ciudadanos lo que le interesa es el futuro, el futuro de los jóvenes que van a ocupar esas viviendas, el futuro de todas las personas y de todas las familias, de todas esas diferentes tipologías de familias que son las que van a habitar esas viviendas. Lo que realmente nos interesa son los nuevos modelos de mercado, los nuevos modelos de tipologías edificatorias, este nuevo modelo de construcción entre industrializada y prefabricada, el nuevo modelo de eficiencia energética, que tiene que primar sobre todo en la vivienda, y en este Reglamento tiene que quedar todo eso recogido, porque de nosotros dependerá el futuro de la vivienda de la Comunidad de Madrid; así que, esperamos, de verdad, que este nuevo Reglamento tenga todo el éxito del mundo, y cuente con nuestro apoyo para poder desarrollarlo de la mejor manera posible. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra, si desea hacer uso de su turno de réplica, doña Paloma Tejero en representación del Grupo Parlamentario Popular; tiene un tiempo máximo de tres minutos.

La Sra. **TEJERO TOLEDO**: Gracias, presidenta. Nosotros creemos, de verdad, aunque el señor Moruno no lo ve así, que la Comunidad de Madrid sí está desarrollando una gran política de vivienda, y creo que somos ejemplo para otras regiones de España, en algunas en las que ustedes gobiernan, como el propio Gobierno de la nación. Creo que estamos siendo sensibles a las nuevas necesidades sociales, porque estamos recogiendo figuras que están ahora siendo muy demandadas y que son pioneras también en otras ciudades europeas, y creo que se recogen en este decreto. Y creo que también estamos siendo sensibles con el sector inmobiliario, que nosotros entendemos que es uno de los pilares fundamentales de nuestra economía y de nuestra región, que nosotros creemos que hay que proteger y hay que estimular para que invierta en política pública de vivienda y para que desarrolle suelos protegidos, que es lo que de verdad nos interesa, porque, al final, cuando uno da soluciones sencillas a problemas complejos, no hacemos otra cosa que estar en la senda del populismo, que, desgraciadamente, se está afianzando y está creciendo mucho en España.

Pero, bueno, tampoco se confíe, señor Bartolomé, porque torres más altas han caído; entonces, si ustedes están de verdad aspirando a gobernar, deberían moderar su discurso y ofrecer a los ciudadanos políticas sensatas que de verdad den soluciones reales a problemas complejos y no soluciones sencillas.

Al final, nosotros creemos que el problema de la escasez de vivienda se resuelve de una manera muy sencilla, que es incrementando la oferta. Ya vimos cómo Podemos, que gobernó en el Ayuntamiento de Madrid durante cuatro años, hizo como única política de vivienda frenar en seco la construcción, y lo que sucedió fue que se incrementaron los precios, porque, al final cuando no hay oferta suben los precios, es así de sencillo, aunque la izquierda parece que no acaba de entender esa máxima de la oferta y la demanda.

Nosotros, de verdad, felicitamos al señor José María por este decreto. Creemos que están avanzando en la buena dirección y esperamos que las alegaciones que tenga sean, seguramente, debidamente estudiadas y den, sin duda, un buen texto legal. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene el turno de réplica, si así quiere utilizarlo, doña Cristina González en representación del Grupo Parlamentario Socialista; tiene un tiempo máximo de tres minutos.

La Sra. **GONZÁLEZ ÁLVAREZ**: Quería comentarle que, tal y como aparece en la normativa, plantea que cumplen requisitos que corresponden a la Comunidad de Madrid para dar cobertura a mejorar el acceso a la vivienda, pero ciertamente creemos que eso no se cumple, y parece que ponen viviendas en el mercado pensando más en los promotores que en la necesidad real de vivienda que existe en nuestra región a un precio asequible, porque, aunque en algunos casos pueda estar algo por debajo del precio de mercado, porque pagar por una vivienda de media entre 700 y 1.000 euros en función de la zona en la que se encuentre, ciertamente no se está incentivando la mejora de la habitabilidad como tal, ni tampoco se ha hecho un planteamiento diferente al que había, habida cuenta que estaba previsto que este Reglamento se hubiera hecho hace dos años y las cosas han cambiado muchísimo; han cambiado muchísimo en la Comunidad de Madrid y en todo el país, porque la crisis sanitaria ha hecho que la situación en nuestra comunidad haya empeorado, y, aunque sigue habiendo necesidad de acceso a una vivienda, no se está en las mismas condiciones que se estaba hace un año.

Y lo único que vemos contemplado aquí -que ha reiterado la portavoz del Partido Popular- es que, por su parte, lo único que entienden para abaratar el precio de vivienda tiene que ver con poner mayor oferta en el mercado, porque dan por hecho que de esa forma caerá el precio directamente, y es algo que no siempre es así. Sería importante que plantearan una serie de medidas que estuvieran reflejadas en sus presupuestos, y ahora que parece que nuevamente las tres derechas están tan bien, tan a gusto, y no sabemos cuál de las tres derechas va a estar mejor de cara a este presupuesto ni lo que va a sufrir la Comunidad de Madrid con esas pretensiones que tienen algunos, como los nuevos ricos, que están intentando llegar a la política; no sabemos si, a lo mejor, en ese nuevo presupuesto van a reflejar por parte de la Comunidad de Madrid algún tipo de incentivo que haga posible el acceso a la vivienda en nuestra región con mayor facilidad para todos.

Y, para terminar, simplemente quisiera repasar de manera breve las cuestiones que le he comentado al principio y a las que me gustaría que, en la medida de lo posible, pudiera contestarnos puesto que con las personas del Gobierno usted lo tiene más fácil para poder contestarles en cualquier momento. Por un lado, ¿la declaración responsable realmente para qué? ¿Por qué no hay un cupo mínimo para colectivos como víctimas de violencia de género, jóvenes, mayores, etcétera? ¿Por qué se puede quitar ese tanto por ciento para familias numerosas y para personas discapacitadas? Porque, entonces creo que estamos hablando de cosas diferentes. ¿Por qué no es indefinida la calificación para la vivienda pública? ¿Y por qué no se adjunta -si es que lo hay, y, si no, les

plantearíamos que lo hicieran- un diagnóstico para establecer cuál es la situación real de nuestra Comunidad de Madrid? Nada más. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación, en su turno de dúplica, tiene la palabra el compareciente, don José María García, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Muchas gracias. Empezaré por el final, por la señora González, que, tanto por el tono como por el fondo de su intervención, lógicamente requiere respuestas. Los requisitos de acceso a la vivienda, lógicamente, condicionan la posibilidad de acceso a la vivienda protegida en el régimen general de la Comunidad de Madrid. El plazo de protección está limitado temporalmente en el caso de la compraventa, pero en el caso de la vivienda en alquiler tiene carácter indefinido tanto para el régimen general como para el especial y, por tanto, cuando se promuevan viviendas sociales públicas, en el caso de que sean de promoción pública con destino al alquiler, serán en régimen de arrendamiento.

El cupo mínimo, o la posibilidad en este caso de reducir ese cupo mínimo mediante la existencia de un aval, se hace desde la experiencia práctica, porque muchas veces ese 3 por ciento de personas con movilidad reducida o ese 4 por ciento de personas con discapacidad de algún tipo no se cumple en alguna de las promociones y se produce el doble perjuicio de que se tienen que modificar esos proyectos y se tienen que readaptar esas viviendas y, por tanto, lo que se hace es un régimen apoyado con el Consejo de Promoción de Accesibilidad, con esa garantía y con el aval que permita que, en el caso de que sí que hubiera demanda de esas viviendas y se hubiera modificado el proyecto, se pueda reponer esa situación.

Con respecto a Ciudadanos, quería decir que hay una vinculación de este Reglamento con las normas urbanísticas. Hay un aspecto que es el urbanismo, el planeamiento municipal, que también tiene que hacer esa conexión con el ámbito de la vivienda, y eso tiene que ver con el uso de suelos, con la rotación, y esa es una de las claves. Y, la otra –usted la ha dicho- es la calidad de la edificación, la eficiencia en las edificaciones vinculada con la sostenibilidad también desde un punto de vista ambiental. Y, por tanto, el hecho de que se definan sobrepuestos para evitar el fraude no significa que vayan en detrimento de la calidad de la edificación.

Y quería decir que, aunque sea de manera retórica, la limitación del precio del suelo con destino a vivienda de protección oficial lo que pretende es lanzar un mensaje de que no es muy asumible que sobre un suelo de vivienda con algún tipo de protección se puedan generar transacciones de 700, 800 euros/metro cuadrado, cuando el módulo en la misma zona está a 1.900 y la construcción vale 900. Eso significa en la práctica que no se podrían construir esas viviendas por esa expectativa de generar una plusvalía mayor que la que permite la realización de una vivienda protegida, y eso es lo que se pretende evitar a futuro, no retroactivamente con situaciones del pasado.

En todo caso, les agradezco a todos su intervención. Como les decía, este proyecto está vivo, está sujeto a muchas alegaciones. Hemos recibido muchas y probablemente después de esta

intervención recibiremos más y, lógicamente, eso requerirá un periodo pausado de reflexión y también algo que muchas veces se nos olvida, que es la conexión entre el poder normativo del Gobierno y la realidad jurídica de lo que se puede hacer. Es decir, la conexión con los procedimientos, las normas y los sistemas de control y validez de las normas para que estas puedan tener efectividad. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor García. Pasamos al siguiente punto del orden del día.

C-252/2021 RGE.1656. Comparecencia del Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación, a petición del Grupo Parlamentario Socialista, al objeto de informar sobre próximas actuaciones previstas durante el año en curso. (Por vía del artículo 210 del Reglamento de la Asamblea).

Para la defensa de la petición de la comparecencia tiene la palabra don Miguel Arranz, en representación del Grupo Socialista, por un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **ARRANZ SÁNCHEZ**: Gracias, presidenta. Señorías, quiero agradecer la comparecencia, de nuevo ante esta comisión, del señor director general de Vivienda, don José María García, ya que compareció en esta comisión a petición del Grupo Socialista en dos ocasiones: la primera, a finales de 2019, al objeto de informar sobre las líneas generales de actuación de su departamento durante la legislatura; y, la segunda, el pasado 28 de septiembre de 2020, sobre el Plan Vive.

Señor director, en esta tercera comparecencia, ya prácticamente en el ecuador de la legislatura, sería conveniente conocer cuál es el nivel de ejecución de las políticas en materia de vivienda y rehabilitación ya comprometidas que se están llevando a cabo y cuáles son las prioridades para el presente año. Estamos en un contexto en el que la pandemia ha incidido notablemente en el funcionamiento de la Administración y por ello necesitamos conocer de primera mano la situación en este año tan trascendental para conseguir los objetivos de la presente legislatura.

Nos vamos a referir a cuatro ejes fundamentales. En primer lugar, su proyecto estrella, el Plan Vive, que han prometido desarrollar a lo largo de la legislatura poniendo a disposición 15.000 viviendas, y ustedes prevén que se puedan entregar la mayor parte de ese número de viviendas en esta legislatura. Y le adelanto una cuestión que nos genera dudas: ¿van a contar en este proceso con los ayuntamientos y las empresas públicas para la ejecución y la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible de las personas más vulnerables? En segundo lugar, nos gustaría también que nos facilitara información sobre las líneas en las que están trabajando con las ayudas directas al alquiler y con las condiciones de ayuda a otros gestores promotores públicos en materia de vivienda, y si tiene intención de ampliar las viviendas sociales en alquiler. También nos gustaría conocer si ya se han pagado las ayudas al alquiler a las personas en situación de vulnerabilidad por el COVID-19, ya

que a finales de año teníamos conocimiento de que aún no se había realizado el pago. También queríamos saber qué presupuesto va a destinar la Comunidad de Madrid, ya que están ahora con los presupuestos, en vivienda y en rehabilitación; pero del propio presupuesto de la comunidad. Y, finalmente, sobre la situación de las actuaciones y cumplimientos de objetivos en la línea del fomento de la rehabilitación. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación, para exponer su comparecencia, el señor García tiene la palabra por un tiempo máximo de diez minutos.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Muchas gracias. Gustosamente comparezco por tercera vez y, lógicamente, eso me da la oportunidad de mantener este diálogo constructivo entre la representación política de los madrileños y el Gobierno de la región.

Evidentemente, las próximas actuaciones y la planificación del año 2020-2021 están muy condicionadas, como usted bien ha señalado en su intervención, por la pandemia y por todo lo que ha significado la pandemia. También teníamos una planificación en el año 2020 que se trastocó con ocasión de la pandemia y por todo el efecto tan grave que ha tenido en nuestra economía y en nuestra sociedad y, lógicamente, eso hizo que los planes inicialmente programados se tuvieran que cambiar y eso condiciona también el resultado de la gestión y lo que se vaya a gestionar en este nuevo periodo. En todo caso, el objetivo debe ser generar las condiciones para garantizar el acceso a la vivienda en unas condiciones de dignidad y adecuación, y hacia ahí están dirigidas todas nuestras acciones; los ejes que usted ha señalado y otros.

El desarrollo de los planes y programas en relación con la vivienda, tanto estatales como regionales, lo que buscan es, por un lado, fomentar el alquiler, ya sea mediante ayudas directas dirigidas a las personas, como mediante el fomento y mejora del parque de viviendas. Eso debe ir en paralelo a un ambicioso programa de rehabilitación de viviendas concebidas desde un punto de vista integral en regeneración y renovación de barrios, como también, de una manera individual, a comunidades de propietarios y, no menos importante, también a la mejora de las condiciones de los cascos urbanos de los municipios de menos de 2.500 habitantes para ayudarles a enraizar la población y a luchar contra el despoblamiento.

Otra de las líneas fundamentales para nosotros en este trabajo es la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras, dando relevancia a las comisiones de trabajo y estudio del Consejo de Promoción de la Accesibilidad y sus resultados prácticos, tanto en el ámbito de transportes –que no nos toca a nosotros directamente– como en el ámbito de la vivienda y del urbanismo, para seguir trabajando en que esa garantía de accesibilidad lo sea para todos los madrileños. Asimismo, se sigue trabajando en proyectos de análisis de la eficiencia energética, tanto de edificios públicos como de vivienda, en el estudio de medidas que puedan ser replicables a otra escala y a otro nivel.

Dentro de ese trabajo conjunto que se hace por todas las Administraciones –estatal, autonómica y local– en el desarrollo de los programas del Plan Estatal de Vivienda –algunos de los

cuales tienen que ver con la mejora del parque residencial- le señalo que la promoción del alquiler, en este caso del alquiler asequible, se hace enfocado sobre todo desde la óptica pública. Como ya he comentado en alguna otra intervención, nos hemos apoyado en las empresas municipales y, en ese sentido, el Plan Vive no tiene esa necesidad de desarrollarse con empresas municipales, porque lo que se busca es la agilidad de la inversión privada, la movilización de los suelos, y en la promoción de alquiler con destino al alquiler de promoción pública, nos hemos apoyado en empresas que tienen una trayectoria y un reconocido prestigio en la promoción de viviendas públicas, como la de Getafe, Emsule de Leganés, la EMV de Rivas, la de Alcobendas y la EMV de Madrid; empresas que nos pueden ayudar a promover un parque suficiente de vivienda pública social complementario al alquiler asequible del Plan Vive y también a las ayudas directas para inquilinos.

Por otro lado, en cuanto a la rehabilitación de viviendas, es evidente que toda ayuda que se destine con carácter finalista a la rehabilitación de viviendas es poca, pero esa medida de estímulo de llegada de la ayuda también se puede quedar corta si no somos capaces de generar un entorno de seguridad jurídica y de financiación sostenible para que las comunidades de propietarios puedan tomar esas decisiones. Supongo que se seguirá avanzando en ello o habrá que abrir la vía de la fiscalidad favorable a la rehabilitación; eso sí, vinculada a objetivos de sostenibilidad y eficiencia energética, que es lo que nos pide Europa, ya que gran parte de los fondos europeos que van a llegar tienen ese destino y, por tanto, todos nos tenemos que adaptar a esa solución.

No menos importante es la adjudicación de viviendas sociales. Por un lado, hay que garantizar la pervivencia del parque de vivienda social de la Comunidad de Madrid –más de 24.000 viviendas-, la rotación de esas viviendas; incorporar nuevas promociones, incluso comprar viviendas también con unos condicionantes de eficiencia energética para producir un doble efecto y no calentar el mercado e incrementar ese parque y dar más respuesta a la vulnerabilidad social; trabajar generando seguridad jurídica en el ámbito del alquiler a través del Plan Alquila y de un plan específico que se llama Plan Alquila Joven, que lo que busca es diferenciar el trato a favor de los jóvenes, generar ese marco de confort tanto para el arrendador como para el arrendatario para que más jóvenes accedan a la vivienda en alquiler; y buscar –porque no es incompatible- un programa de ayuda a la compra de la vivienda, con todas las dificultades que eso comporta y es que básicamente el mercado español tiene una idiosincrasia en materia de ley hipotecaria y de ley del contrato del seguro que hay que adaptar a nuestra legislación, de forma que para alcanzar hipotecas al 95 por ciento, que autorice el Banco de España, tiene que haber una figura jurídica que sea admisible tanto para el sector asegurador como para el sector financiero y, a su vez, que el organismo regulador lo admita. Estamos buscando esa fórmula para desarrollar ese programa.

Finalmente, quiero destacar el Plan Vive como mecanismo que genere una oferta de alquiler suficiente, para generar oportunidades vitales, ser palanca de desarrollo económico, de colaboración público-privada, de no pérdida de la titularidad pública tanto del suelo como del vuelo, movilización de inversión, generación de empleo y, sobre todo, generación de oportunidades vitales de acceso a la vivienda en alquiler asequible. En principio, esta sería mi primera intervención y me someto gustosamente a sus intervenciones.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación iniciamos el turno de los grupos parlamentarios, de menor a mayor. En primer lugar, tiene la palabra doña Carolina Alonso, en representación del Grupo Parlamentario Unidas Podemos-Izquierda Unida-Madrid en Pie, por un tiempo máximo de cinco minutos.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Gracias, presidenta. Gracias, señor García, por continuar aquí. Los planes que han estado anunciando ustedes se reducen casi al Plan Vive; es decir, ustedes han hecho muchas veces el mismo anuncio, pero no deja de ser la misma política. Creo que es pertinente haber pedido esta comparecencia porque estamos viendo los índices de ejecución de su consejería y son bajísimos; es decir, son muchísimo más bajos que los del 2019, que los del 2018 y, desde luego, que los del 2017. A fecha de noviembre de 2020, ustedes han ejecutado un 23,7 por ciento del presupuesto de su consejería. Por ejemplo, en 2019 habían llegado a un 66 por ciento; en 2018, ya con otra Administración, a un 65 y en 2017 a un 89 por ciento. Es normal que estemos preocupados por el camino de las políticas en cuanto a materia de vivienda viendo simplemente la ejecución.

Nos interesaría mucho que nos contestase respecto a las ayudas al alquiler COVID para saber cómo están. Es cierto que por lo que sabemos de las noticias, no han sido pagadas a finales de año. También ha hablado usted de aumentar el parque de vivienda social; evidentemente, hay que aumentarlo muchísimo, porque es sabido que en la Comunidad de Madrid hay un problema terrible de emergencia habitacional al que ustedes no pueden dar salida porque carecen de viviendas sociales. Lo que me sorprende, en base a esta afirmación suya, es por qué en esta comisión la derecha parlamentaria rechazó una iniciativa que traje para aplicar el tanteo y el retracto, que tan buenos resultados están dando en otras comunidades autónomas. Podrían hacerse ustedes con un abundante parque de vivienda social a muy bajo coste, ya construido, además; sin embargo, parece que ustedes apuestan por seguir dando negocio a unas constructoras. Quiero decir que, más allá de la política de vivienda que ustedes están desempeñando, yo no la veo tanto una política de vivienda como una política de rescate a promotoras y constructoras. Usted mismo ha afirmado aquí que han apostado precisamente por esta figura de apoyarse en las constructoras y en las promotoras en lugar de apostar por las empresas públicas de vivienda y se niegan rotundamente a hacer una gestión directa de las mismas. Lo que de alguna forma me chirría de todo esto es que ustedes, evidentemente, están perdiendo recursos públicos que podrían estar aprovechando para tener un parque suficiente de vivienda pública.

También quiero preguntarle por los datos de rehabilitación. En la Comunidad de Madrid el índice de ejecución es muy bajo y, además, no se han estado aplicando las tres ayudas de rehabilitación de vivienda existentes. Por eso le quiero preguntar: ¿por qué no se ha publicado todavía el listado de beneficiarios de las ayudas de fomento de la conservación de la mejora de la seguridad y la accesibilidad a las viviendas? ¿Qué parte del presupuesto para rehabilitación se pone desde la Comunidad de Madrid? ¿Qué porcentaje de ayudas a rehabilitación se conceden a municipios fuera de la capital? Como le digo, existen tres tipos de ayudas a la rehabilitación: fomento de la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas 2019-2020, fomento de la conservación de la

mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad de estas viviendas y ayuda a la regeneración y renovación urbana y rural 2018-2021.

Los datos de ejecución -como le digo- de ayudas a la rehabilitación fueron de un 15,1 por ciento de los 34 millones presupuestados. Los datos de ejecución, en diciembre del año 2020, de las ayudas a la rehabilitación no llegan al 10 por ciento del presupuesto de 68 millones. A día de hoy todavía no se ha publicado este listado de beneficiarios de ayudas. Tampoco me quiero referir y sacarle la deuda pendiente que tienen ustedes, desde el Partido Popular, con los adjudicatarios que en su día recibieron una serie de ayudas de rehabilitación y que jamás han recibido esa compensación. Para resumir, tiene usted unas cuantas preguntas que responder al respecto porque, desde luego, más allá del Plan Vive no conocemos nada. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra don José Luis Ruiz, en representación del Grupo Parlamentario Vox en Madrid, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Muchas gracias, presidenta. Yo le diría al portavoz socialista, respecto a lo que dice de si el Gobierno en el Plan Vive cuenta con los ayuntamientos, que debería ser al revés, que si los ayuntamientos cuentan en el Plan Vive. Quiero decir que una de las maneras que tenemos para conseguir que esas viviendas sean más asequibles y sean rentables para los posibles inversores que puedan participar en estos procesos es, por ejemplo, la supresión o la reducción de las innumerables tasas e impuestos que dependen de esos ayuntamientos; ieso sería una gran ayuda que ojalá se hiciera!, pero, conociendo la tradición confiscatoria de los municipios socialistas, no creo que estén por la labor.

Habla el señor García de las ayudas directas al alquiler. Bueno, las ayudas directas siempre han sido, tradicionalmente, desde nuestro punto de vista, muy insuficientes en la Comunidad de Madrid para aquellas personas que tienen problemas de acceso a la vivienda; se han limitado siempre a vehiculizar los fondos del plan estatal. Nosotros siempre les hemos insistido, antes incluso de la pandemia, en que había que aumentar estas dotaciones de manera fundamental. Nosotros no sabemos qué pasará, pero sí hemos dicho claramente que los presupuestos del año 2021 tienen que ser unos presupuestos en los que haya un adelgazamiento de la grasa y una focalización en aquellos problemas en los que haya una emergencia social en todos los sentidos. Por supuesto, creemos que el aumento de estas dotaciones es fundamental y apostaremos por ello, si ustedes nos dejan.

Habla usted también de rehabilitación y de eficiencia energética. Yo le quería preguntar si en ese sentido ustedes –no solamente en la consejería sino también en el Gobierno de la Comunidad de Madrid- han planteado o están planteando la posibilidad de proponer algún Perte para aprovechar estos fondos europeos que parece que van a venir para precisamente utilizarlos en este sentido; porque yo creo que es una de las acciones que se pueden llevar a cabo, que están contempladas dentro de las condiciones que establece Europa, y creemos que redundaría en beneficio de todos los madrileños en general; igualmente en el asunto de supresión de barreras y accesibilidad, que creemos que también podría tener cobertura dentro de este ámbito.

Habla usted también de ampliar y de mejorar el parque de la Agencia de Vivienda Social, pero yo creo que el mantenimiento de las promociones de vivienda que tienen ustedes deja mucho que desear, incluso promociones bastante nuevas, de menos de diez años, si uno acude por allí, el estado es lamentable. Esto es porque ustedes tienen miedo a la reputación, tienen miedo a decir la verdad, tienen miedo, a lo mejor, a ejercer su potestad, y a las personas que no son inquilinos - digamos- que hacen bien las cosas, pues no se atreven ustedes a decir nada y consiguen crear infiernos para los buenos ciudadanos que viven en esas promociones, porque ustedes no se atreven a tomar las decisiones.

Ha mencionado usted también el Plan Alquiler. Mire, ya le hemos dicho aquí en esta comisión que el Plan Alquiler no funciona, ino funciona! O sea, el sector privado lo hace muchísimo mejor que ustedes y por eso nadie acude a ustedes y, cuando acude, sale siempre decepcionado y con el rabo entre las piernas, porque, claro, ustedes no garantizan más allá del primer año el cobro de las rentas para los propietarios.

Por último, tampoco quería dejar de mencionar ese plan de ayuda a compra -primera vivienda creo que lo han llamado-, que, efectivamente, es muy interesante, pero ustedes simplemente lo que han hecho es que, cuando han visto que el Grupo Parlamentario Vox propone esto en una proposición no de ley, dicen: vamos a adelantarnos a Vox y vamos a decir que la acción es nuestra. Claro, lo han hecho nada más que anunciando una dotación de no sé si 4 o 5 millones de euros y ahí se ha quedado a dormir el sueño de los justos, porque son ustedes, hasta la fecha, incapaces de ponerlo en marcha. Entonces, yo creo que deben ser un poquito más comedidos en las acciones de marketing y trabajarse un poco más los temas importantes de esta comunidad autónoma. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación es el turno de don Jorge Moruno, en representación del Grupo Parlamentario Más Madrid, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Muchas gracias, presidenta. Muchas gracias por su comparecencia, señor García. Discrepo de muchas de las cosas que se han comentado aquí. Obviamente, su plan estrella para esta legislatura -se ha venido comentado- es el Plan Vive, pero precisamente como se hablaba de intervencionismo, el Plan Vive es un gran ejemplo de intervención pública para garantizar rentabilidad al sector inmobiliario. Ustedes lo argumentan diciendo que no, hombre, que van a presentar viviendas un 40 por ciento por debajo del precio de mercado. Yo he estado mirando algunos casos y, si mal no recuerdo, en el caso de Valdebebas, los precios van a ser de 1.000 euros. Claro, esto supone un problema. Si miramos a quién está destinado, a la juventud, a ver quién va a poder pagar, entre la juventud, una vivienda de 1.000 euros. Es verdad que ustedes dicen: miren, va a tener piscinas y zonas verdes y demás. Y mirando pisos a precio de mercado por la zona, por esa misma zona, uno se encuentra pisos incluso con pista de pádel y con más cosas a precios más caros, pero, claro, viviendas de 130 metros cuadrados, y ustedes lo que proponen son de 90 metros cuadrados, incluso hay alguna en Idealista que es a 950 euros! Entonces, la pregunta es a quién van a estar destinadas estas viviendas, quién se va a poder permitir acceder a estas viviendas, porque la juventud lo va a tener bastante complicado.

Luego, ustedes siempre comentan que la rentabilidad del Plan Vive para los actores privados va a ser de alrededor del 6 por ciento. Es verdad que la vivienda en alquiler sigue siendo uno de los activos más rentables –sobre todo con los tipos bajos-, pero yo el otro día me leía una entrevista de un directivo de ASG Homes que decía: ¿Qué horquillas de rentabilidad ofrece hoy el alquiler español? Y decía: subir del 4 o el 5 por ciento en este producto es matemáticamente imposible. Así que, no sé, al menos a mí me entra la duda sobre si va a tener esa rentabilidad; rentabilidad que, por cierto, podría asumir la gestión pública e ingresar todo ese dinero que deja de ingresar y se lo cede a un actor privado, si obviamente la inversión pública financiase el proyecto.

Se ha hablado de ayudas y me gustaría –a lo mejor me equivoco- que lo comentase, porque a mí ha habido cosas que me han sorprendido, como, por ejemplo, que se destinaban 12 millones de euros a ayudas a la emancipación de los jóvenes del plan regional y se han ejecutado cero euros; en otro apartado se destinaban 18 millones de euros del Plan Estatal de Vivienda de fomento del alquiler –porque se está hablando aquí de fomentar el alquiler, la juventud, la accesibilidad, etcétera- y se han ejecutado 1.920 euros, que no llega ni al 1 por ciento. Yo he de decirle que, obviamente, mientras estén las ayudas, hay que ejecutarlas, pero en realidad la mejor ayuda al alquiler es regular los precios y bajarlos; porque si no, podemos acabar en situaciones como la que tiene el Ayuntamiento de Madrid, que inyecta dinero, no para ayudar a los inquilinos sino para garantizar que los precios no bajen, para que ese dinero se traslade directamente a los propietarios.

Después se ha hablado de la ayuda a la compra de vivienda. Yo hice una petición de información preguntando cuáles eran los pliegos, las características y demás, y se respondió que todo eso no estaba en marcha ni se esperaba todavía; a lo mejor usted nos puede adelantar algo. Yo le adelanto que, obviamente, estoy en contra de la filosofía de esa idea de ayuda a la propiedad, en el sentido de que, en última instancia, es una ayuda destinada a la juventud para que se compren su vivienda, pero si miramos quién puede acceder con 30 años a comprarse una vivienda, lo que vemos es una ayuda a los padres que pueden comprar una vivienda a su hijo de 30 años, es decir, a una minoría que suele ser más pudiente; así que es una medida profundamente regresiva.

Para terminar, el espíritu que moviliza la política del Partido Popular en Madrid lo ha resumido muy bien antes la portavoz del Partido Popular: hay que proteger al sector inmobiliario. Y de ahí se deriva toda la intervención de esta Administración; luego, lo de facilitar el alquiler asequible a la juventud y demás es secundario. De hecho, una cosa o la otra, es decir, o se decide facilitar el acceso a la juventud y se implementan medidas para ello, como mencionaba antes lo del tanteo y el retracto, que lo aplicaban en Valencia y que consiguen obtener viviendas que se iban a vender a fondos que iban a especular con ellas mucho más barato y lo ponen en régimen de alquiler, o lo que le decía de movilizar la vivienda vacía...

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor Moruno, tiene que finalizar.

El Sr. **MORUNO DANZI**: En Euskadi han movilizado 20.000 viviendas, mucho más que el Plan Vive. ¿Por qué ustedes no implementan este tipo de políticas?

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación es el turno de don Miguel Díaz, en representación del Grupo Parlamentario de Ciudadanos, por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **DÍAZ MARTÍN**: Gracias, presidenta. Quiero agradecer de nuevo la comparecencia del director general de Vivienda y Rehabilitación, señor García, por explicarnos las líneas de parte de su consejería en el año 2021.

Lo primero que me gustaría decir del Plan Vive, del que muchas veces se dice que el Gobierno o los grupos que en este caso estamos en el Gobierno anuncian, pero que no se están viendo resultados, es que todos estamos lo suficientemente capacitados como para entender cómo funcionan los proyectos de construcción de 15.000 viviendas; son muchísimas viviendas. Quizá sea uno de los planes más ambicioso que se haya puesto en la Comunidad de Madrid en muchas legislaturas. Poner a disposición de todos los madrileños 15.000 viviendas no es una tarea nada fácil y sencilla; además, creo que está repartida por 73 municipios de la Comunidad de Madrid. Es un reto que tiene esta Administración y yo estoy convencido de que la Comunidad de Madrid y, en este caso, la dirección general lo van a ejecutar de buena manera y va a acabar teniendo un buen resultado.

Y sí, se cuenta con los municipios. Quizás deberíamos contar más con los municipios para todo, pero siempre, no solo en esta dirección general. En realidad, todas las Administraciones deberían interrelacionarse más unas con las otras y se debería tener en cuenta siempre a los municipios, que, al fin y al cabo, es donde se hace una política que llega directamente al ciudadano.

Dicho esto, el Plan Vive va a poner encima de la mesa y en desarrollo 15.000 viviendas. Yo espero que muchas de ellas vean la luz antes de finalizar esta legislatura. Veremos si somos capaces. Yo creo que, si apostamos -como decía en mi anterior intervención- también por la prefabricación y la industrialización, seremos capaces de acortar todos los tiempos de construcción y de poner encima de la mesa y en marcha esas viviendas cuanto antes, porque es verdad que la Comunidad de Madrid necesita un parque de vivienda pública en alquiler que sea capaz de compensar los precios y de retenerlos en aquellas zonas en las que el precio está disparado.

Respecto a todo el tema de rehabilitación, es fundamental que entendamos el momento y el contexto histórico que está viviendo nuestra comunidad y, en general, nuestro país. Vamos a tener miles de millones destinados, a través de los fondos europeos, a todo el tema de la transición ecológica y energética, y muchos de ellos se van a destinar a la rehabilitación. A mí me gustaría que el señor director general nos dijera si ha tenido la posibilidad de que el Gobierno de España le cuente cómo van a ser esos fondos, cómo los va a articular y cómo vamos a conseguirlos para todas las empresas del sector. Son muchas las que están esperando las ayudas de esos fondos para poner en marcha ya no solo proyectos de rehabilitación de tipo edificatorio, sino a nivel urbano, a nivel municipal. No olvidemos que la rehabilitación no es solo poner aislamiento en una fachada o cambiar una carpintería, es una filosofía que tenemos que empezar a impregnar en todas nuestras ciudades.

Dicho esto, sobre todos esos fondos de la Unión Europea a disposición de los territorios, que no pone encima de la mesa el Gobierno de España, sino la Unión Europea, cómo vamos a ser

nosotros capaces de articularlo y si lo sabemos ya. Entonces, yo entiendo que la Unión Europea tiene todo esto muy bien desarrollado. La cuestión que a mí me interesa saber ahora es si a usted ya le han dado traslado de cómo vamos a ejecutarlos porque lo tenemos que hacer de una manera ágil y rápida y tiene que llegar realmente a los proyectos para que no pase como ha ocurrido muchas veces durante el desarrollo de diferentes fondos y ayudas, como fueron el Pareer y el PIMA Sol en los años 2013 y 2014, que muchas de esas ayudas no se pueden ejecutar y, al final, España las acaba perdiendo. No me gustaría que estos fondos europeos que se ponen ahora mismo a disposición, encima de la mesa, se acaben perdiendo y no vayan, en realidad, a donde tienen que ir, que es a ayudar a un sector que puede ser un motor, una palanca de cambio, como el de la rehabilitación en todo el tema de la construcción.

Respecto a las ayudas al alquiler que se han comentado, me gustaría incidir en que quizá hay que hacer una crítica a todas las Administraciones. Lo que no puede ser es que una Administración tarde un año o año y medio en conceder una ayuda, entre que alguien solicita esa ayuda y finalmente se le da. ¡No puede ser! También estamos en la transición digital. Yo creo que la Comunidad de Madrid, en este caso, tiene que poner todas las herramientas que estén en su mano para agilizar todas esas ayudas, para que realmente, cuando alguien lo solicite, no tenga que estar esperando y pasar muchos trámites, que es lo que ocurre muchas veces. Tienen que pasar una serie de trámites: se tiene que aprobar, se tiene que publicar, tenemos que ver si todo está bien; entonces, el tiempo se dilata y quizá pasa un año desde que la persona necesita esas ayudas hasta que las recibe. No es solo una crítica a esta comunidad, sino a todas las Administraciones, en general, porque tenemos, de verdad, que ser conscientes de que la Administración está al servicio del ciudadano. La Administración, por desgracia, a día de hoy es muy lenta, pero está en nuestra mano hacer una Administración ágil que dé una respuesta rápida a las necesidades actuales de toda la población.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación, en representación del Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra don Juan Soler por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **SOLER-ESPIAUBA GALLO**: Gracias, señora presidenta. Quiero agradecer al compareciente su fecunda presencia hoy en esta comisión a lo largo prácticamente de todo el orden del día. Quiero agradecer toda la información que nos ha dado y felicitarle porque, la verdad, la agenda que tiene la dirección general es ambiciosa.

Hacían críticas desde la izquierda diciendo que la política de vivienda de la Comunidad de Madrid se centraba fundamentalmente en el Plan Vive, y no. Lo cierto es que es un plan muy importante, que es un plan que está muy bien dotado, con una inversión de 650 millones de euros, y que quiere construir durante esta legislatura 15.000 viviendas, 25.000 viviendas en ocho años. Yo creo que eso tapa otras importantes decisiones que se toman desde esa dirección general, como, por ejemplo, la fiscalidad: ayudas a la compra, nueva deducción para la adquisición de viviendas para jóvenes, deducción del 25 por ciento por préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual para menores de 30 años.

La dinamización del sector. En esto me sumo a algunas de las cosas que ha dicho el portavoz de Ciudadanos, y explico. Hay que simplificar los procedimientos administrativos en todo lo relacionado con la vivienda, y es algo que está anunciado en su explicación, por lo cual le felicito. La tramitación administrativa en España es de una dificultad enorme. Hasta para matricularse en la universidad tenías que hacer una cantidad de trámites. Ahora me imagino que en la transición digital lo están haciendo un poquito más rápido, más cómodo y más ágil, pero yo recuerdo que en mi época era pesadísimo. En cualquier acercamiento del ciudadano a la Administración hay una especie de barrera de cristal, que es el procedimiento administrativo, su lentitud y su dificultad para el ciudadano medio. Si todo eso se simplifica, será muy bueno para el sector de la vivienda pública.

También me sumo a lo que ha dicho el portavoz de Ciudadanos con respecto a la rehabilitación y la importancia que le damos en el Partido Popular. Además, estas ayudas a la rehabilitación tienen una dotación de 100 millones de euros para 40.000 viviendas. Creo que a esto se le debería dar una publicidad mayor para que tuvieran acceso a esos fondos un número mayor de propietarios de vivienda, porque verdaderamente hace falta en la Comunidad de Madrid, y no me refiere solamente a la capital, sino a toda la Comunidad de Madrid, una dinámica de rehabilitación de vivienda que ayude a facilitar y mejorar las ciudades y el urbanismo de nuestras ciudades. Para la mejora de la eficiencia, la accesibilidad y la seguridad hay 54 millones, y para la regeneración y renovación urbana y rural, 48 millones. Me parece que es una dotación muy cuantiosa, lo que hace falta es que se pueda ejecutar, y para que se pueda ejecutar, tienen que llegar a los potenciales destinatarios de estos fondos. En ese sentido, le animo porque creo que muchas veces, probablemente, se ha ejecutado menos por desconocimiento de los que pueden acceder a esos fondos.

Luego, quiero llamar la atención por la sorpresa que me produce escuchar algunas veces a determinada izquierda criticar a las constructoras. En fin, estamos hablando de vivienda. Yo no sé si pretenden que la vivienda se fabrique por esporas, o algo así. Hará falta que intervengan las constructoras en todo el proceso. Es inexplicable que se haga una crítica de esa manera porque no es realista y porque, además, lleva a unas políticas no factibles. El tanteo y el retracto pueden ayudar, pueden hacer algo, pero no van a solucionar el problema de la vivienda en la Comunidad de Madrid. No nos volvamos locos. No queramos sacar de la anécdota categoría porque no es posible. Yo no entiendo que eso sea así.

Y luego, claro, otras veces, cuando ya se dan unas ayudas al alquiler de vivienda -que, por cierto, son ayudas muy importantes; en algunos casos abaratan hasta un 50 por ciento el coste de ese alquiler-, entonces son insuficientes y solo se piensa en los propietarios. No, mire usted, no. Es que el alquiler supone que el arrendatario tiene que pagar algo. ¡No puede ser que tengamos una política de vivienda sin constructoras y un alquiler sin que el arrendatario pague! Es que eso es una cosa loca que no tiene cabida en la vida real. Eso, a lo mejor, para una discusión en otro sitio...

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor Soler, tiene que finalizar.

El Sr. **SOLER-ESPIAUBA GALLO**: Bueno, ya termino. Le agradezco todas las informaciones que nos ha dado y, además, le felicito por los planes que nos ha explicado y le deseo el mejor destino a los mismos.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra, en representación del Grupo Parlamentario Socialista, por un tiempo máximo de cinco minutos, don Miguel Arranz.

El Sr. **ARRANZ SÁNCHEZ**: Presidenta, señorías, muchas gracias. Señor director general, vamos a empezar por el Plan Vive. Nosotros entendemos que el Plan Vive no es un parque de vivienda social aunque se haga en suelos públicos, y digo esto para que no haya dudas.

Ustedes quizá recuerden que se tramitaba la ley del suelo del año 2001 y se anunció por parte del Gobierno del Partido Popular un gran parque de vivienda de alquiler para jóvenes en los suelos de redes supramunicipales que se iban a obtener. Pues estamos hablando de los mismos suelos de hace dos décadas, pero con un modelo que no atiende a los colectivos más vulnerables. Ahora ustedes, con este legado de suelos, lo van a desarrollar de forma que nos preocupa que se aparte a las empresas municipales del suelo y que la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid también se quede al margen; en definitiva, que no se cumplan con pleno rigor los objetivos por los que se cedieron estos suelos gratuitos a la Comunidad de Madrid, que fueron la construcción de verdaderas viviendas de promoción pública, en su mayoría, como digo, de protección pública de precio básico, y para la construcción de viviendas de integración social, como así marcaba la ley del suelo. El modelo de ustedes de colaboración público-privada para la construcción de estas viviendas nos lleva otra vez al riesgo de que nuevamente queden en manos de los fondos buitres y que surja de nuevo el problema de los desahucios por las subidas abusivas del precio del alquiler.

Ustedes pretenden intervenir en el mercado generando una gran oferta de vivienda de alquiler, con lo que esperan la disminución de los precios, y yo me pregunto: ¿qué precios van a tener los alquileres de la zona A, como el municipio de Madrid y los municipios del área metropolitana? Madrid es una de las comunidades donde más caro es el acceso al alquiler y donde menos dinero público se dedica a las políticas de vivienda. Por tanto, ¿son alquileres a un precio asequible entre 800 y 1.000 euros -porque no creo que a 600 y pico euros se puedan hacer-, estos precios, en torno al 50 por ciento de mercado, como han prometido, a los que hay que añadir los gastos de la mancomunidad con el modelo que pretenden, de portero y piscina? ¿Le parece que estos son precios que intervienen en el mercado con alquileres asequibles? ¿O en realidad es fabricar un producto inmobiliario apetecible a los grandes fondos de inversión para, evidentemente, hacer negocio dejando fuera al gran segmento de la población vulnerable, a los jóvenes, a los mayores o a las familias, y, además, dejando sin resolver los realojos de Cañada Real, que no olvidemos que están en una vía pecuaria, en el suelo de la Comunidad de Madrid?

Otro asunto importante de esta gran operación es que ustedes dicen que no hay riesgo de perder el patrimonio; que el suelo es demanial, de dominio público, no embargable ni enajenable. Nosotros sí vemos un riesgo de perderlo en una segunda fase, porque, como usted sabe, Esperanza

Aguirre modificó la ley del suelo por la puerta de atrás hace una década con una ley de acompañamiento, permitiendo la desafectación del dominio público de estos terrenos de redes supramunicipales, al mismo tiempo que decía que era un impuesto revolucionario a las constructoras y suprimía la obligatoriedad de cesión en la ley. Aunque en estos momentos sean bienes de dominio público, usted sabe que estos terrenos se pueden convertir en bienes patrimoniales y, por lo tanto, ser enajenables junto con las viviendas.

No me quiero extender más en este tema, pero sí sería conveniente que nos indicara cuál va a ser su política de subvención a estos vecinos para que puedan pagar los altos alquileres, convirtiéndolos de verdad en alquileres asequibles. Por otra parte, no nos queda claro si van a poner dinero de los fondos propios de la propia Comunidad de Madrid, de su presupuesto, para dar ayudas directas al alquiler.

En el terreno del fomento de la rehabilitación, no hay que olvidar la demora en las ayudas que sufren los vecinos, como por ejemplo en los pueblos de la Sierra Norte. Y pongo un ejemplo, el de Pinilla del Valle. Están esperando que se les abonen las ayudas de los expedientes que tramitaron en la OCRE, en Buitrago, hace una década, cuando ustedes gobernaban en el Estado y cortaron las ayudas.

Para finalizar, nos gustaría que nos diera información sobre el nivel de ejecución de estas ayudas a la rehabilitación entre el presupuesto 2019 y 2020. Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra don José María García por un tiempo máximo de siete minutos para proceder a su contestación.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Voy a intentar organizarme mejor el tiempo para poder responder a todos. Hay cinco grandes bloques de temas e iré contestando a los diferentes portavoces.

En relación con el Plan Vive, lo que se genera es un alquiler asequible, significativamente inferior al de mercado; un 36 por ciento de media inferior al de mercado, como le señalaba, de precio de partida, porque se puntúa la bajada sobre ese precio. El señor Moruno me saca el ejemplo de Valdebebas. Valdebebas: un alquiler con plaza de garaje y trastero son en el Plan Vive 864,83 euros al mes, lo que equivale a 12,29 euros por metro cuadrado. Y me lo estaba comparando usted con una media de un portal de superficies brutas de vivienda, el mismo portal, 34 testigos, viviendas en arrendamiento. El equivalente, el factor de conversión de superficie bruta a útil, lógicamente, supone multiplicar por 1,25, y siendo generoso -normalmente se puede multiplicar por 1,30-, lo que equivale a un precio de 15,05 euros por metro cuadrado en comparación a esos 12,29 de partida que le digo que es el Plan Vive, sobre vivienda nueva de calidad. Es un 21 por ciento inferior de partida. Por tanto, comparemos magnitudes iguales.

Colaboración con ayuntamientos: toda la del mundo. Este plan solo se concibe con la adecuada colaboración con los ayuntamientos. Los ayuntamientos tienen que poner mucho de su

parte y por eso, en el Decreto 84/2020, se da preminencia a los vecinos de las localidades y a los trabajadores de esas localidades para acceder a las viviendas. Y también se anima a cualquier Administración pública a que movilice sus suelos en fórmulas parecidas a esta. Yo no digo que esto sea la gran idea, pero es una fórmula replicable por cualquier Administración. Tan es así que, como ustedes bien conocen, el artículo 31 del Decreto 26/2020 del Mitma fomenta este tipo de operaciones. La movilización de suelos públicos, patrimoniales y demaniales en alquiler asequible en colaboración público-privada. Eso es lo que dice ese artículo, y favorece esas condiciones.

En ese sentido, el Plan Vive pretende dar respuesta a un segmento de la población que no puede acceder a la compraventa en el mercado libre, que tampoco puede competir en igualdad de condiciones en el mercado libre del alquiler -no es vulnerabilidad social-, pero sí que puede acceder a un alquiler asequible, en el que se requiere una mínima capacidad de pago. Como bien señalaba el portavoz del Partido Popular, el alquiler habrá que pagarlo, y lógicamente, cuando un tercero hace la inversión, con mayor razón.

Hay garantías absolutas de que este suelo es público, es concesión de dominio público, cumplimos la ley del suelo. Evidentemente, no se han generado después de esa norma que usted indica nuevos suelos de cesiones obligatorias, pero los suelos que ya existían y que tienen una fase de desarrollo que los hace viables desde el punto de vista urbanístico... porque esa es otra: hay muchos ayuntamientos que estos suelos, bien por problemas urbanísticos, bien por problemas de desarrollo económico, no han podido ponerlos en servicio porque no están urbanizados; pero los suelos que estaban aptos, urbanizados, en ubicaciones donde es rentable, pueden sacarse.

El concepto de rentabilidad se ve desde la óptica del arrendamiento. Me decían: "Es imposible sacar una rentabilidad superior al 4 y pico por ciento". ¡Hombre! Cuando lo que se está haciendo aquí es poner en servicio un bien público, que es el suelo, y, además, aprovechando el artículo 31 del Real Decreto Legislativo 26/2020, con canon gratuito, evidentemente, eso mejora la rentabilidad y hace que ese esfuerzo inversor que tiene que hacer el sector privado tenga un retorno razonable, evidentemente, no especulativo. Una rentabilidad del 6 por ciento, obviamente, no es especulativa y garantiza que pongamos en servicio el bien de todos en favor de todos los madrileños.

En relación con los fondos europeos, tengo que decirles que hay un exceso de información y todavía una falta de concreción, porque falta por desarrollar el reglamento europeo de gestión de esos fondos y el consecuente real decreto a nivel nacional que regule el procedimiento para adjudicarlos y, lógicamente, el Mitma y el Gobierno de la nación establecen una serie de criterios que a mí me parecen razonables, en el sentido de "Vamos a hacer una apuesta por la rehabilitación en eficiencia energética de nuestro parque residencial y de nuestro parque de oficinas y Administraciones públicas". Me parece razonable. ¿Cómo se llega al detalle de que esos procedimientos puedan ser ejecutados? Esa es la gran dificultad en la que tendremos que trabajar todas las Administraciones para aprovechar realmente estos fondos.

En cuanto a las ayudas al alquiler, efectivamente hubo un cambio de concepción: a lo largo de 2020 se destinaron a los colectivos de vulnerabilidad social acaecida con ocasión del COVID, y eso ha creado una dificultad enorme de justificar esa vulnerabilidad económica con ocasión del COVID. Está en fase de fiscalización; aquí, en la Comunidad de Madrid, por una cuestión de garantía, tenemos una fiscalización previa plena que hace que todos los expedientes, antes de convertirse en derechos reconocidos, sean revisados en fiscalización, y estamos a punto de finalizar esa fase. En todo caso, más de 28.000 solicitudes, y tenemos más de 3.000 expedientes que son admitidos con ese carácter y que tendrán el trámite de generación del derecho a pago.

En las ayudas de rehabilitación, de la misma manera, son ayudas que requieren un periodo largo de maduración, tanto las de regeneración y renovación urbana como la de rehabilitación edificatoria dispersa. ¿Por qué? Porque desde que se toma la decisión de rehabilitar hasta que se compromete y se ejecuta la obra pasan una serie de meses, incluso años, y eso lo permite el horizonte de financiación de los diferentes programas. Estamos en esa fase de maduración y esperamos pronto terminar de reconocer estas ayudas.

Y totalmente de acuerdo con los portavoces que han expuesto la necesidad de una simplificación administrativa, ya que nuestra normativa, nuestro procedimiento administrativo es tan complejo. Y, como les decía, desde el punto de vista de la gestión de subvenciones, el sistema de fiscalización previa plena hace que, lógicamente, los procedimientos administrativos sean muy garantistas, muy farragosos, y nos obligan a comprobar todas y cada una de las condiciones para adquirir un derecho, en este caso, una prestación pública en forma de ayuda. Muchísimas gracias.

La Sra. **VICEPRESIDENTA**: Gracias, señor García. Comienza el turno de réplica de los grupos parlamentarios que deseen hacer uso de él. ¿El Grupo Parlamentario Unidas Podemos-Izquierda Unidad-Madrid en Pie va a utilizar sus tres minutos de réplica? (*Pausa.*) Bien, pues tiene la palabra la señora Alonso por un tiempo máximo de tres minutos.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Gracias. Señor García, para comenzar, al precio de partida que usted nos trae aquí para el caso concreto de la vivienda en Valdebebas, 864,03 euros, habría que añadirle los gastos comunes, lo cual supone un incremento de un 15 por ciento a ese precio inicial; por tanto, ya no sería tan asequible. De todas formas, me gustaría que me contestase si sabe cuál es la media del sueldo de una persona joven en la Comunidad de Madrid y si sabe que han caído hasta en un 5 por ciento los ingresos medios de los jóvenes desde el año 2008. ¡Es que ni con esas podrían pagar el alquiler que ustedes les ofrecen! Y se trata de hacer políticas para una mayoría social, no para una minoría de jóvenes -vamos a llamarlos- un poquito mejor acomodados que sí que podrían pagar los precios que ustedes están ofertando para el Plan Vive. Por eso, ¡le niego la mayor!, ¡ustedes no están gobernando para la mayoría social!

El Plan Vive, por todo lo que se ha hablado durante esta sesión, es más un rescate a las promotoras, y está íntimamente relacionado con ese plan regional para la vivienda que ustedes firmaron con dichas promotoras privadas, que para garantizar el acceso a la vivienda a las personas

en general en la Comunidad de Madrid. De hecho, usted ha reconocido que prefieren que esa gestión sea privada y se niegan a hacerlo de manera pública o de manera directa a través de la Agencia de la Vivienda Social o de las empresas públicas de vivienda.

Y no me ha contestado para nada a la proposición que yo le hacía de implementar el tanteo y el retracto en la Comunidad de Madrid. Traje esta iniciativa a esta comisión, se me llamó de todas por ser rápida y se negó algo, un instrumento -que en otras comunidades autónomas está sirviendo- para aquí, ahora, y no dentro de varios años, poder hacernos con un parque de vivienda pública y social, que se necesita en esta Comunidad de Madrid, a muy bajo coste. Por eso, permítame que crea firmemente que ustedes no están aquí, con este Plan Vive, para facilitar el acceso a la vivienda, están para promocionar a una serie de empresas que ahora mismo ustedes consideran que lo están pasando mal. De hecho, las ayudas de Almeida en el Ayuntamiento de Madrid parecen más un rescate a los pisos turísticos que un verdadero acceso a la vivienda para esta población joven.

Tampoco me ha contestado sobre los índices de ejecución de la consejería, muy bajos; con lo cual, tanto no estarán haciendo en materia de vivienda cuando los índices son tan bajos...

La Sra. **VICEPRESIDENTA**: Tiene que ir acabando, señora Alonso, por favor.

La Sra. **ALONSO ALONSO**: Y sobre el tema de la rehabilitación. Muchas gracias.

La Sra. **VICEPRESIDENTA**: Gracias, señora Alonso. ¿Va a hacer uso de su turno? *(Pausa.)* Bien, pues tiene la palabra el señor Ruiz Bartolomé por un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **RUIZ BARTOLOMÉ**: Muchas gracias. Yo insisto un poco en el mensaje que he dicho antes. Parece que aquí toda la izquierda está muy preocupada por los precios de las rentas del Plan Vive, y -vuelvo a decir- yo creo que hay una forma muy fácil de bajar ese precio, que es eliminando las tasas, reduciendo el ICIO, reduciendo el IBI; sin embargo, parece que no hay ningún interés en hacerlo.

Y otra de las formas que yo creo que pueden ustedes, desde la izquierda, utilizar para que el Plan Vive sea un éxito es dotar de la mayor seguridad jurídica posible a las inversiones inmobiliarias desde su capacidad de legislación y de gestión desde el Gobierno de la nación. Claro, están dejando ustedes, señores del Partido Socialista, en manos de los totalitarios de Podemos todo lo que es la gestión inmobiliaria, con el fomento y la legalización de la okupación -con k- y demonizando al sector promotor, demonizando a los propietarios de vivienda, demonizando a los inversores; pues, lógicamente, si tienen que elegir entre invertir en España o invertir en cualquier otro país, se van a ir a cualquier otro país. Entonces, yo creo que tienen ustedes una ocasión magnífica para demostrar que apuestan por un proyecto de viviendas en alquiler, que desde el Grupo Parlamentario Vox nada nos gustaría más que funcionara y que saliera adelante, aunque también -lo sabe el señor García, que en más de una ocasión le he expresado mis dudas- creo que hay muchas cosas dentro del pliego de condiciones que hacen que sea complicado su éxito, su rentabilidad y que satisfaga a todas las partes.

También me alegra mucho que el Partido Popular se apunte ahora a lo de la simplificación administrativa, porque en la comparecencia anterior creo que ha quedado patente y claro que en su proyecto de decreto de regulación de viviendas de protección lo que están haciendo ustedes es todo lo contrario, es decir, aumentar los trámites, aumentar la burocracia y hacer que sea cada vez más difícil promover vivienda de protección para el sector inmobiliario madrileño; que en ese sentido, se parecen ustedes a Más Madrid y a Unidas Podemos, que no les gusta el sector inmobiliario, que lo quieren demonizar, que lo quieren destruir, que no les gusta que cree empleo el sector inmobiliario, y ustedes parece que tampoco quieren que el sector inmobiliario cree promociones de vivienda protegidas. Pero, en fin, la izquierda ya sabemos a lo que viene: no les gusta el sector inmobiliario, se lo quieren cargar; no les gusta el sector turístico, no les gusta el país que ellos llaman de camareros, se quieren cargar el turismo, se quieren cargar la hostelería. Así es como empiezan las cosas, y acaban en Caracas, ipero es que ellos vienen de Caracas!, iporque ahí es donde se formaron y ahí es donde hicieron carrera para ser hoy día aquí los adalides del bolivarianismo! Muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene la palabra don Jorge Moruno en su turno de réplica, si desea utilizarlo, por un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **MORUNO DANZI**: Muchas gracias, presidenta. Algunos quieren que nos parezcamos cada vez más a Hungría y a Polonia, que son países que están muy cerca de formas cada vez más totalitarias; que los tienen como referentes, además, cuando no tienen como referente a una dictadura criminal que se instauró en España y masacró al pueblo español durante cuarenta años.

Estaba mirando ahora en Idealista y he visto algunos pisos en Valdebebas, con piscinas, zonas verdes y demás, por 957 euros. Es verdad que es un poco más, pero, hombre, está claro que, con la situación que tiene la juventud, no son muy accesibles esos precios que ustedes han puesto. Recordemos, además, que las medias engañan, las medias... Es como lo de: si se armonizan los impuestos, los madrileños van a tener que pagar 2.000 euros más. ¿Qué madrileños? ¡Serán los que tienen mucho dinero!, ¿no? Porque Madrid es la región con una mayor diferencia entre el salario que gana la mitad de la población y el salario medio; la mitad de la población madrileña gana, como poco, 5.533 euros menos que el salario medio -estos son datos del Instituto Nacional de Estadística-, y entre esa población suele estar la población más joven.

Se comentaba antes por aquí que los inquilinos tienen que pagar el alquiler. ¡Claro, si nadie lo niega! Lo que está mal es que tengan que dejarse medio sueldo en pagar el alquiler; lo que está mal es que desde el año 2015 haya subido un 50 por ciento el alquiler, y lo que está mal es que solo el 20 por ciento de la juventud se emancipe. Pero, bueno, esto debe de ser muy fácil cuando uno tiene la vida solucionada, seguramente, ¿no?

El problema no es construir o no. El derecho al tanteo es una herramienta, regular los pisos turísticos es otra herramienta, movilizar la vivida vacía es otra herramienta. Construir, pero la cuestión es con qué finalidad. Porque España ha construido entre el año 1985 y el año 2000 más que en toda su historia anterior y el precio de la vivienda se duplicó entre 1986 y 2002 y entre 2002 y 2008, al

mismo tiempo que aquí construíamos igual que Alemania, Francia o el Reino Unido juntos. Así que construir por construir no baja los precios; aumentar la oferta por aumentar la oferta no baja los precios. ¿Por qué? Porque el mercado inmobiliario funciona con arreglo a expectativas; no funciona la ley de la oferta y de la demanda y todo eso!, y por eso tampoco están bajando tanto ahora. Así que el problema es con arreglo a qué finalidad se construye, qué tipo de oferta, si es oferta especulativa o es oferta que busca el acceso a la vivienda.

Y las ejecuciones de las ayudas, ¡es que no se han ejecutado ni siquiera! Y yo creo -y en mi grupo parlamentario lo defendemos-, repito, que la mejor ayuda es regular el precio del alquiler, y eso no significa ningún desastre; se aplica desde 1917 en Viena, así que tan imposible no es; el conjunto de legislaciones europeas están a años luz de la no legislación de vivienda que tenemos en la Comunidad de Madrid. Se trata de reducir los beneficios disparados que tiene el alquiler, porque es una inversión especulativa, y hay que elegir entre el acceso a la vivienda o los intereses inflados. Y la pregunta es para quién trabajan las instituciones, y eso es lo que se dirime aquí: si trabajan para beneficio de la población o trabajan para intereses privados. Y las instituciones representan al interés general, y eso no es ni imposible, ni una locura, ni Caracas, ni nada de eso. ¡Si solo hay que mirar a los países de nuestro alrededor! Lo que pasa es que hay gente que vive en la autarquía ideológica.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación es el turno de réplica de don Miguel Díaz en representación del Grupo Parlamentario de Ciudadanos si quiere utilizar su turno.

El Sr. **DÍAZ MARTÍN**: Muchas gracias, presidenta. Nada, solamente quiero agradecer de nuevo la comparecencia del señor director general y también decir que a nuestro grupo parlamentario le gustaría saber qué opina también el Gobierno central y a qué está esperando para sacar su futura ley de vivienda, que se suponía que también la iba a sacar en esta legislatura, y creo que por diferencias internas con su socio de Gobierno no ha salido adelante.

Entonces, a nosotros también nos gustaría saber qué opina el señor Ábalos, en este caso, sobre cuál es la ley de vivienda y cuál tiene que ser el modelo, porque creemos muy interesante que desde el Gobierno central también se diga qué va a pasar con todo el tema de la vivienda y no solo parezca que es la Comunidad de Madrid la que no legisla, cuando la Comunidad de Madrid sí hace los deberes, sí legisla. Aquí por lo menos tenemos el Plan Vive, que son 15.000 viviendas que se van a poner a disposición de más de 15.000 jóvenes madrileños. Por tanto, nosotros sí tenemos un modelo y lo tenemos muy claro: la colaboración público-privada, y lo estamos poniendo encima de la mesa. Quizá quien no tenga un modelo tan claro no sea el Gobierno de Ciudadanos y Partido Popular y sea el Gobierno, en este caso, del Partido Socialista y Podemos, porque no son capaces de sacar su ley adelante porque no se ponen ni de acuerdo.

Respecto de los fondos europeos, usted, señor García, ha dicho que hay exceso de información y falta de concreción. Pues vuelvo a decir lo mismo, estoy absolutamente de acuerdo, necesitamos saber qué va a pasar con los fondos europeos, necesitamos saber esa cantidad de dinero, esos miles de millones que van a llegar, cómo se van a convertir en proyectos. Pero esto no es

algo que dependa de la Comunidad de Madrid, depende del Gobierno, en este caso, del Partido Socialista y de Podemos. Me gustaría preguntarles a nuestros compañeros del Partido Socialista aquí en la Asamblea de Madrid si ellos tienen algo más de información sobre cómo se va a articular todo esto, porque de verdad que nosotros esperamos saber y tener toda esa información; que realmente nos diga, en este caso Sánchez, cómo van a querer que se articule y así que la Comunidad de Madrid se pueda poner a trabajar ya, porque me constan las ganas y la predisposición que hay para poner en marcha todos esos proyectos y esos fondos europeos.

Respecto a las ayudas de las que hemos estado hablando, de las diferentes ayudas que se pueden poner encima de la mesa, y de los tiempos que tarda la Administración en otorgar determinadas ayudas, nosotros llevamos tiempo planteando una opción y es que, si confiamos en los ciudadanos y en las empresas para hacer determinadas declaraciones responsables y presuponemos ese buen hacer de empresas y de particulares privados para determinadas cosas, vamos a presuponer también ese buen hacer de la ciudadanía. Y quizá debamos implantar el modelo de declaración responsable también para poder poner esas ayudas de una manera más rápida a disposición de la gente que realmente lo necesite, igual que puede hacer muchas veces el Ministerio de Hacienda con la declaración de la renta. Es un mecanismo con el que un partido liberal como el nuestro está muy de acuerdo. Tenemos una ciudadanía que es absolutamente responsable, y vamos a tratarla como tal. Y podemos apostar por esa fórmula para que los tiempos de concesión de las ayudas sean mucho menores. Nada más, muchas gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias. A continuación tiene el turno de réplica don Juan Soler en representación del Grupo Parlamentario Popular si desea hacer uso de la palabra.

El Sr. **SOLER-ESPIAUBA GALLO**: Sí, muchas gracias. Respecto a las quejas de determinada izquierda, yo creo que no son muy conscientes de los datos de los últimos años. El mundo no se inventó en 2008, cuando empezó la crisis. Y a pesar de la crisis, que además ha enlazado con otra crisis, tengo que recordar a esa izquierda que en los últimos quince años en Madrid se han entregado 1 de cada 4 viviendas protegidas entregadas en España. ¡Eso ha sido en la Comunidad de Madrid! Eso es una realidad. El Plan Vive y las 15.000 viviendas son una realidad. Si no se hubiera escuchado la intervención del compareciente ni a los otros portavoces, escuchando a la izquierda, parece que aquí no se hubiera hecho nada nunca. ¡No es verdad! Aquí se ha hecho y se ha hecho mucho. El 25 por ciento de la vivienda pública de los últimos quince años se ha entregado en Madrid, y eso es importante tenerlo en cuenta; es decir, los planes que se han hecho desde la Comunidad de Madrid, muchos de ellos en colaboración con los ayuntamientos -y eso no es nuevo, ni lo está inventando nadie; eso ya se ha hecho durante mucho tiempo en muchas zonas de Madrid, en el sur, en Madrid capital, en todas partes-, han dado resultado y han creado un parque de vivienda supletorio que ha sido muy importante para atender esa demanda que había, ¡muy importante! Y ha sucedido, no es una cosa que se haya quedado en el tintero, ni que se haya quedado en un plan metido en un cajón. No, todo eso ha sucedido.

Con lo cual, eso nos dice que todo lo que nos está contando el director general tiene el viso y el respaldo de lo que ha sucedido anteriormente. Que anteriormente ha habido cuestiones que se podrían solucionar y que se tendrán en cuenta para los próximos planes de vivienda, para el Plan Vive Madrid, etcétera, pues por supuesto. Nosotros creemos que hemos hecho un Gobierno -y por eso nos siguen votando muchos madrileños- importante a lo largo de los últimos años, un Gobierno que ha atendido esas demandas a lo largo de los últimos años, y yo creo que eso hace que los planes que proponga un Gobierno en el que esté presente el Partido Popular merezcan una confianza y una atención que creo que todos le debemos dar, independientemente de que seamos grupos que atiendan al Gobierno o no. ¿Que haya que sacar defectos? Por supuesto. ¿Que además muchas de las cosas no están en la filosofía de determinados grupos parlamentarios? Lo entendemos, lo respetamos, por supuesto, pero es que todas esas filosofías no han dado resultado allí donde se han implementado, porque los grandes problemas de vivienda no están en los países más capitalistas, están en otros países que han tenido regímenes distintos, más queridos por sus señorías, la izquierda nueva.

La Sra. **PRESIDENTA**: Señor Soler, ya ha terminado su tiempo.

El Sr. **SOLER-ESPIAUBA GALLO**: Y, para no abusar de la presidencia, termino mi intervención.

La Sra. **PRESIDENTA**: Ya ha terminado su tiempo; muchísimas gracias, señor Soler. A continuación tiene la palabra, si quiere hacer uso de ella, don Miguel Arranz, en representación del Grupo Parlamentario Socialista, por un tiempo máximo de tres minutos.

El Sr. **ARRANZ SÁNCHEZ**: Muchas gracias, presidenta. Muchas gracias, señor director general. Voy a seguir con la comparecencia que nos ha traído aquí, y el que quiera saber de otras cuestiones que vaya al Congreso de los Diputados a preguntar.

En la línea de la rehabilitación, señor director general, el consejero, don David Pérez, y usted mismo esta mañana aquí, han hablado del plan estratégico de recuperación de los cascos antiguos, un programa de recuperación y consolidación de los conjuntos urbanos homogéneos con valor patrimonial, con el que se mejorarían los edificios y espacios públicos, como ha dicho usted, en los municipios de menos de 2.500 habitantes. Y el Grupo Socialista le diría: sería conveniente y necesario en todos los municipios de nuestra región; sobre todo, en los barrios o municipios donde la población ha envejecido y, muchos de ellos, habitan en bloques de viviendas que muy probablemente reúnan los requisitos para solicitar la rehabilitación y recuperación de las viviendas, pero que carecen de los recursos necesarios para acceder a las mismas, por lo que sería muy aconsejable valorar la necesidad de rehabilitar estas fincas.

Desde el Grupo Parlamentario Socialista, también vemos la urgencia de blindar, pero de verdad, el derecho de los madrileños y las madrileñas a adoptar una vivienda protegida y social, bajo unos criterios acordes con la realidad de cada solicitante, extendiendo este derecho al mercado del alquiler social, donde estén incluidos no solo solicitante jóvenes, sino también mujeres víctimas de

violencia de género, personas mayores que estén solas y colectivos vulnerables. Al hilo de esto, esta misma mañana ha salido en El Mundo: "La CAM comprará y rehabilitará 300 de segunda mano a particulares para destinarlos a alquiler social. El Gobierno pretende facilitar las viviendas a personas que queden fuera de las actuaciones de viviendas sociales, pero que no puedan acceder al mercado libre." Y ahí dicen que los beneficiarios serán los mismos que yo he estado comentando, ahora mismo, en mi intervención.

Por último, también decirle -con todo el respeto, señor director general- que, en una pregunta en una comisión de hace tiempo, se le preguntó si iba a acatar el fallo emitido en relación con los fondos buitres, y usted dijo que iba a seguir pleiteando para proteger y defender los intereses de la Comunidad de Madrid. Y ahora le decimos nosotros que, ahora que ya el Tribunal Supremo vuelve a fallar a favor de los inquilinos, cumpla con el fallo y así defenderá los intereses de la comunidad y, sobre todo, de los inquilinos, que bastante ya han pasado.

Y, para terminar, señor Soler, no se le olvide de que quien ha ganado las elecciones en la Comunidad Madrid ha sido el Partido Socialista Obrero Español, y que los fondos buitres son también una realidad. Muchas gracias, señora presidenta.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias. A continuación, en el turno de dúplica, tiene la palabra don José María García por un tiempo máximo de cinco minutos.

El Sr. **DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN** (García Gómez): Mil gracias, presidenta. Ciertamente, hemos valorado la acción de gobierno y sus diferentes enfoques, es una acción de gobierno muy amplia, con diferentes programas concurrentes. Es un gran esfuerzo de la Administración pública por hacer el acceso a la vivienda digna y asequible. En ese sentido, no hay ninguna incompatibilidad en el desarrollo del Plan Vive con que las empresas municipales también desarrollen sus propios programas, por lo que allí, donde ha sido posible, nosotros ayudamos dentro de los programas de fomento del alquiler con empresas municipales, como las que he señalado: la UBS, la EMV, de Madrid, Alcobendas, Getafe, Rivas, etcétera, con programas para desarrollar vivienda pública.

Ahora bien, no podemos comprometer los presupuestos de otras Administraciones ni el nuestro propio y, precisamente, el Plan Vive lo que pretende es trascender esa dificultad de movilizar presupuesto inversor por parte de las Administraciones, más en este momento en el que todo el presupuesto, o gran parte del presupuesto, se compromete en la acción social, económica, vinculada con la COVID, sobre todo sanitaria y educativa. Por tanto, esos recursos que se buscan en el ámbito de la inversión privada hacen que podamos destinar el recurso presupuestario general a otras acciones políticas, sin menoscabo de cumplir el fin de estos suelos.

Aquí no hay ningún rescate de ningún sector promotor; es más el portavoz de Vox ha dicho el sector promotor tiene dudas, o podría tener dudas acerca de la viabilidad de este proyecto. Ese justo equilibrio entre una rentabilidad razonable, el esfuerzo inversor que tiene que hacer el inversor, y

garantías públicas -todas las del mundo- para garantizar la viabilidad es lo que hace que juguemos a ese juego de equilibrios que permite que este plan salga.

Yo espero que se adjudiquen este año, que estas 6.646 viviendas, gran parte de ellas, si algunas se hacen mediante el sistema industrializado, se entreguen en esta legislatura, y genere algo muy importante -que no se ha dicho aquí- que es esa palanca económica que hace que el sector inmobiliario sea una generación absoluta de empleo. Solo estas 6.646 viviendas, en empleo directo, indirecto e inducido, proporcionan 57.000 empleos. ¿Quién va a decir que no a generar 57.000 empleos de calidad? O el efecto arrastre de generación de riqueza: 4.000 millones de euros. Eso lo general el Plan Vive, con solo 6.646 viviendas.

Los fondos europeos, en las comisiones multilaterales, con colaboración con el ministerio... Pero sí que es verdad que las comunidades autónomas estamos planteando líneas de actuación en relación con la rehabilitación de edificios particulares, rehabilitación del parque público de edificios, principalmente, centros hospitalarios y educativos, y todo eso se tiene que concretar con el reglamento de gestión, el real decreto de desarrollo y, luego, con las medidas que cada una de las Administraciones podamos desarrollar.

El derecho de tanteo y retracto que existe en otras Administraciones tiene un alcance muy limitado. Yo hablo frecuentemente con directores generales de otras Administraciones, y el alcance es muy limitado también, porque hay que comprometer un presupuesto que no se tiene para hacer ese ejercicio de compra de las viviendas, lógicamente. Si se ejerce el derecho de tanteo y retracto, hay que pagarlo inmediatamente y el alcance, le puedo asegurar, que es muy limitado. Pero, en todo caso, es una fórmula que normativamente, en este momento, no se puede aplicar en la Comunidad de Madrid.

En cuanto al programa Mi Primera Vivienda, no es marketing político. Su iniciativa, efectivamente, recogía esa necesidad de complementar la ayuda de alquiler con el acceso a la compra. Nosotros llevábamos tiempo trabajando con esta fórmula, como le decía, desde la óptica de que el derecho español es muy distinto al derecho anglosajón, y la fórmula mediante aval tiene el problema de que genera carga de endeudamiento a la Comunidad de Madrid, es decir, cada hipoteca que se avale computa como deuda de la Comunidad de Madrid, y eso que una limitación absoluta. El famoso cheque vivienda ya no procede. Habría que pagar cheques de 25.000 o 30.000 euros para tener un alcance muy limitado, y eso no tiene ningún sentido. La fórmula que vemos factible es el seguro de crédito hipotecario, corrigiendo los defectos que tuvo en la anterior crisis inmobiliaria el seguro de crédito hipotecario, pero eso le tiene que valer al sector asegurador y al sector financiero, porque, si no existe esa figura este programa no saldrá.

El Plan Alquila es un plan -yo creo que- exitoso; 90.000 contratos, el 42 por ciento son jóvenes; más de un 25 por ciento inferior al del mercado; 1 por ciento solo de conflictividad; un 60 por ciento de conflictos resueltos en menos de 40 días y menos de un 1 por ciento de morosidad; es decir, es un plan, a todas luces, exitoso, que hay que seguir desarrollando e incrementar en algunos

sectores de la población un año más el seguro de garantía de pago por parte de los jóvenes para facilitar su acceso, y, en eso, estoy totalmente de acuerdo.

Finalmente, tanto el plan estratégico como el desarrollo de las Arrur, lo que tiene que hacer también es el equilibrio territorial entre una comunidad autónoma uniprovincial, en la que el 60 por ciento de la población vive en grandes ciudades y se busca ese equilibrio territorial. Las Arrur responden precisamente a eso, donde hay una realidad urbanística y socioeconómica que necesita ayuda es donde se debe actuar, no en otros sitios y, por tanto, las Arrur y el plan estratégico están vinculados con la estrategia territorial de equilibrio dentro de la Comunidad de Madrid. Gracias.

La Sra. **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora García. A continuación pasamos al siguiente punto del orden del día.

———— **RUEGOS Y PREGUNTAS.** ————

¿Algún ruego? ¿Alguna pregunta? Pues, no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

(Se levanta la sesión a las 13 horas y 38 minutos).

SECRETARÍA GENERAL DIRECCIÓN DE GESTIÓN PARLAMENTARIA

SERVICIO DE PUBLICACIONES

Plaza de la Asamblea de Madrid, 1 - 28018-Madrid

Web: www.asambleamadrid.es

e-mail: publicaciones@asambleamadrid.es



Depósito legal: M. 19.464-1983 - ISSN 1131-7051

Asamblea de Madrid